

# CSA Real Estate Switzerland

## Kapitalerhöhung 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** Kapitalerhöhung

**6** Gründe zu investieren

# CSA Real Estate Switzerland

## Wichtiges in Kürze zur Kapitalerhöhung

### Geplante Kapitalerhöhung

- Die CSA Geschäftsführung hat gemeinsam mit dem Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management beschlossen, für die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland, Valor 1 312 300, eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 350 Mio. durchzuführen«
- Die Zeichnungsfrist ist vom 9. bis 13. Mai 2022.
- Das Kapital wird für die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, Investitionsbedarf bei Neubau- und Bestandesprojekten im Umfang von rund CHF 1.0 Mia. in den nächsten 5 Jahren benötigt.
- Zeichnungen sind nur für bestehende Investoren der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland möglich.
- Der Maximalbetrag einer Zeichnung beträgt CHF 20 Mio. pro Investor.



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

# CSA Real Estate Switzerland Switzerland

## Profil und Anlagestrategie

### Profil

Die Immobilien-Anlagegruppe hat ein Gesamtvermögen von ca. CHF 8.4 Mrd. und besitzt 261 Immobilien

- Ausgewogener Nutzungsmix im Portfolio  
Wohnen: mindestens 40% des Gesamtvermögens  
Kommerzielle Nutzung: maximal 60% des Gesamtvermögens (Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe, Freizeitanlagen und Hotels)  
Als Anleger sind nur Schweizer steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen
- Die Anlagegruppe ist für die über 550 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)
- Jährliche Ausschüttung im 4. Quartal

### Anlagepolitik

- Die Anlagegruppe CSA RE Switzerland investiert ausschliesslich in der Schweiz und hauptsächlich direkt in Immobilien mit einer ausgewogenen Nutzung.
- Junge Bausubstanz (1/3 des Bestands besteht aus Neubauprojekten)
- Breite geographische Verteilung in der Schweiz



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

CO<sub>2</sub>-Reduktion

- Zusammenarbeit mit **Siemens Schweiz** zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-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](https://credit-suisse.com/am/esg)

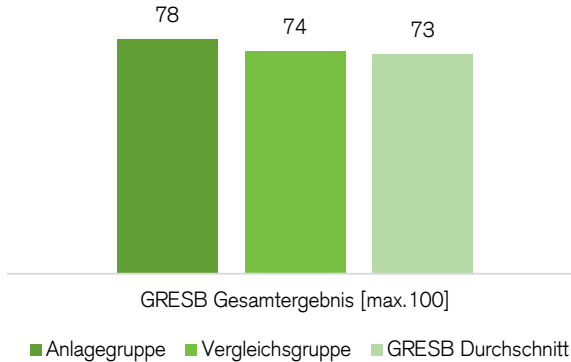


### GRESB Gesamtergebnis

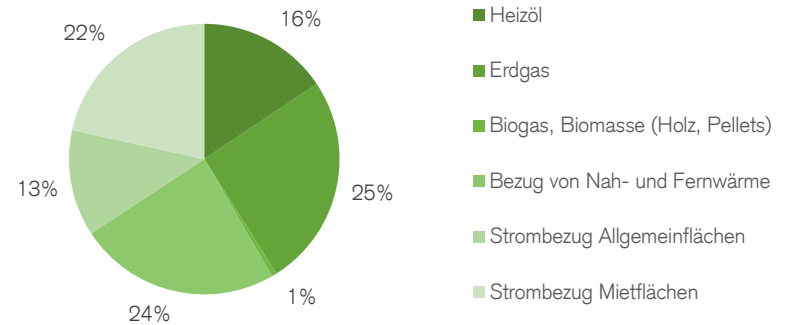


G R E S B

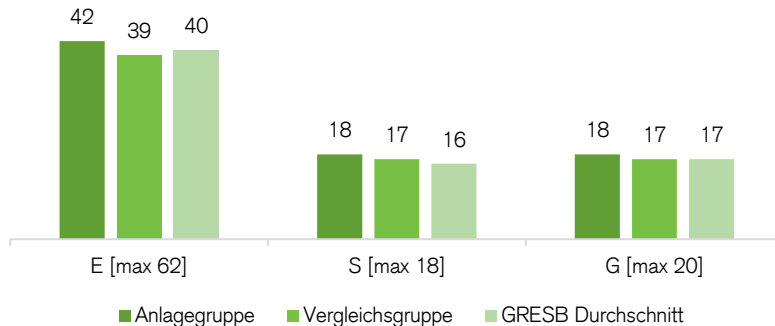
☆☆☆☆☆ 2021



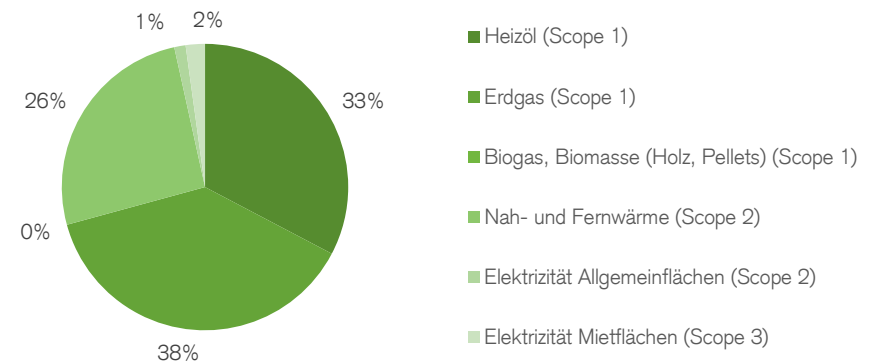
### Energieverbrauch 2020



### GRESB ESG Verteilung



### CO<sub>2</sub>-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](https://credit-suisse.com/am/esg)

# Übersicht

**1** Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

**4** Kennzahlen

**2** Immobilienmarkt

**5** Objekte im Anlagegruppevermögen

**3** Kapitalerhöhung

**6** Gründe zu investieren

# Mietwohnungen und Büroflächen

## Mietwohnungsmarkt erholt sich; Stellenwert des Büros wird gegenwärtig unterschätzt

### Mietwohnungsmarkt

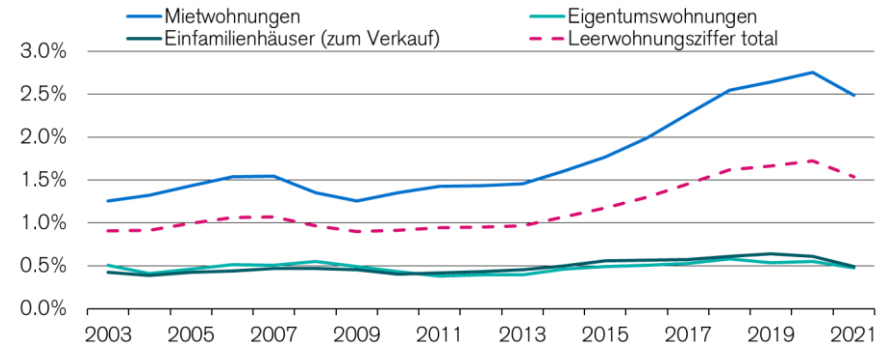
- Die Marktsituation hat sich jüngst wieder verbessert. Die Leerstände sind 2021 deutlich gesunken, bleiben aber vielerorts überdurchschnittlich.
- Dank einer robusten Nachfrage und gleichzeitig anhaltend sinkender Bautätigkeit dürften die Leerstände 2022 weiter abgebaut werden.
- Der Trend zu sinkenden Angebotsmieten dürfte sich in den kommenden Quartalen verlangsamen und evtl. zum Stillstand kommen.
- Die COVID-19 Pandemie hat den Stellenwert der Wohnung erhöht, was sich in einer steigenden Zahlungsbereitschaft der Mieter widerspiegeln dürfte. Entsprechend ist das Wachstum der Abschlussmieten gestiegen.
- Dank immer noch sehr tiefen Zinsen und der verbesserten Marktsituation bleiben Mehrfamilienhäuser für Investoren ausgesprochen attraktiv und die Preise dürften weiter, wenn auch nicht mehr so stark, steigen.

### Büroflächenmarkt

- Der Büroflächenmarkt kann sich kurzfristig den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht entziehen.
- Der Trend zum Homeoffice dürfte dem Büromarkt noch einige schwierige Quartale bescheren. Homeoffice hat dank COVID-19 den Durchbruch geschafft. 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 substanziell höhere Nachfrage nach Büroflächen, womit sich der Einfluss von Homeoffice langfristig stark relativieren wird.
- Wir rechnen in unserem Hauptszenario bis 2060 mit einer um 23% höheren Nachfrage nach Büroflächen.

### Starker Rückgang der Leerstände bei Mietwohnungen

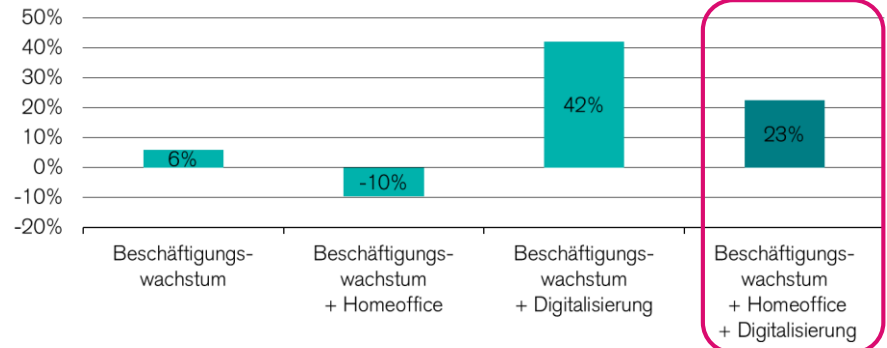
Leerwohnungsziffer nach Segment, in % des jeweiligen Wohnungsbestands



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 01.06.2021

### Homeoffice bremst Flächenbedarf nur vorübergehend

Wachstum Büroflächen 2019 bis 2060 nach Szenario, in Prozentpunkten



Quelle: Ecoplan, KPMG, Bundesamt für Statistik, Rutzer & Niggli, Credit Suisse, letzter Datenpunkt: Dezember 2021



# Übersicht

**1** Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

**2** Immobilienmarkt

**3** Kapitalerhöhung

**4** Kennzahlen

**5** Objekte im Anlagegruppevermögen

**6** Gründe zu investieren

# CSA Real Estate Switzerland

## Eckdaten zur Kapitalerhöhung

<b>Valor:</b>	1 312 300
<b>Anlegerkreis:</b>	In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen
<b>Zeichnungsfrist:</b>	Vom 9. Mai 2022, 08:00 Uhr bis 13. Mai 2022, 12:00 Uhr
<b>Anlagevolumen:</b>	CHF 350 Mio.
<b>Minimale Zeichnung (Nominal)/ Maximale Zeichnung (Nominal):</b>	Keine Mindestzeichnung Maximale Zeichnung von CHF 20 Mio. pro Investor
<b>Prozedere Zeichnungsfrist:</b>	Zeichnungen werden während der Bezugsfrist gesammelt und am Ende der Bezugsfrist zugeteilt. Bei einer Überzeichnung des Anlagevolumens werden die Zeichnungsaufträge linear gekürzt.
<b>Ausgabepreis:</b>	NAV plus Ausgabeaufschlag von 3.00% <sup>1)</sup>
<b>Courtage:</b>	1.00% <sup>2)</sup>
<b>Abschlussdatum</b>	18. Mai 2022. Die Preispublikation erfolgt am 19. Mai 2022
<b>Valuta:</b>	20. Mai 2022

<sup>1)</sup> Der Ausgabeaufschlag ist im Ausgabepreis enthalten und ist zugunsten des Anlagegruppenvermögens (Verwässerungsschutz)

<sup>2)</sup> 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

## Pipeline | Investitionsübersicht

### Kauf

<i>Ort</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Verkehrswert</i> <sup>3</sup>		<i>Volumen</i>	<i>Bruttorendite</i>	<i>WAULT</i> <sup>1</sup>	<i>Kauf</i>	
Genf, Avenue Louis-Casai	Kommerziell	CHF	120.0 Mio.	CHF	80.0 Mio.	6.7%	n.a.	Februar 2022

### Laufende Projekte

Ort	Nutzung	Verkehrswert <sup>2</sup>		Volumen	Bruttorendite	WAULT <sup>1</sup>	Realisierung	
Grand Lancy, Trefle	Gemischte Bauten	CHF	63.0 Mio.	CHF	80.0 Mio.	3.5%	n.a.	2020 – 2023
Sion, Cour de Gare	Gemischte Bauten	CHF	99.0 Mio.	CHF	157.0 Mio.	4.4%	n.a.	2020 – 2024
Chavannes, En Dorigny	Gemischte Bauten	CHF	110.0 Mio.	CHF	350.0 Mio.	4.5%	n.a.	2021 – 2024
Zürich, Wydäckerring	Wohnen	CHF	58.0 Mio.	CHF	56.0 Mio.	3.5%	n.a.	2019 - 2023

### Grössere Bestandesinvestitionen

<i>Ort</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Verkehrswert<sup>2</sup></i>		<i>Restvolumen</i>	<i>Bruttorendite</i>	<i>WAULT<sup>1</sup></i>	<i>Realisierung</i>	
Münchenstein, Spenglerpark	Kommerziell	CHF	107.0 Mio.	CHF	222.0 Mio.	5.2%	17.9 Jahre	2020 – 2024
Zürich, Sihlstrasse 34	Kommerziell	CHF	60.0 Mio.	CHF	27.0 Mio.	4.5%	10.2 Jahre	2022 – 2024
Zürich-Altstetten, Baslerpark	Kommerziell	CHF	111.0 Mio.	CHF	10.0 Mio.	4.2%	4.6 Jahre	2016 – 2022
Genf, Chêne-Bougeries	Wohnen	CHF	73.0 Mio.	CHF	31.0 Mio.	5.0%	n.a.	2019 - 2023

**Total Pipeline** CHF **0.8 Mia.** CHF **1.0 Mia.**

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

<sup>1</sup> Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge / <sup>2</sup> Verkehrswerte per 30.06.2021 / <sup>3</sup> Verkehrswert Genf Av. Loui Casai per Kaufdatum

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

# CSA Real Estate Switzerland

## Aktivitäten

### Kauf

#### Genf, Avenue Louis-Casaï 71 (Bestand mit Entwicklungspotential)

##### Kommerziell mit Wohnpotential

Erwerbsdatum	Q1 2022	
Erstellungsjahr	1979	
Verkehrswert per Kaufdatum.	CHF 120.0 Mio.	
Investitionsvolumen	CHF 80.0 Mio.	
Verkehrswert bei Fertigstellung	CHF 214.9 Mio.	
Bruttorendite Ist/Soll	4,2 % / 6.7 %	
Mietfläche	16'866 m <sup>2</sup>	
WAULT	n.a	
Mieter	Diverse	
Mietertrag (Soll)	CHF 8.6 Mio.	
Leerstand	35 %	
<b>Nutzung</b>	<b>Heute</b>	<b>nach Entwickl.</b>
Wohnen	0 m <sup>2</sup>	13'230 m <sup>2</sup>
Büro	14'021 m <sup>2</sup>	4'900 m <sup>2</sup>
Gastronomie / Verkauf	2'845 m <sup>2</sup>	1'250 m <sup>2</sup>
Parkplätze innen	139 Stück	367 Stück
Parkplätze aussen	102 Stück	20 Stück



Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

# CSA Real Estate Switzerland

## Aktivitäten

### Laufende Projekte



**Grand-Lancy, «Trèfle d'Or»  
(Bauphase)**

Gemischt	
Erwerbsdatum	Q2 2021
Erstellungsjahr	2021
Restvolumen	CHF 80.0 Mio.
Bruttorendite	3.5 %
Vermietungsstand	0 %
Verkehrswert	CHF 63.0 Mio.



**Sion, Cour de Gare  
(Bauphase)**

Gemischt	
Erwerbsdatum	Q1 2018
Erstellungsjahr	2022
Restvolumen	CHF 157.0 Mio.
Bruttorendite	4.4 %
Vermietungsstand	4.5 %
Verkehrswert	CHF 99.0 Mio.



**Chavannes, En Dorigny  
(Bauphase)**

Wohnen	
Erwerbsdatum	Q1 2017
Erstellungsjahr	2022
Restvolumen	CHF 350.0 Mio.
Bruttorendite	4.5 %
Vermietungsstand	0 %
Verkehrswert	CHF 110.0 Mio.



**Zürich, Wydäckerring  
(Abbruch / Neubau)**

Wohnen	
Erwerbsdatum	Q4 2003
Erstellungsjahr	1977
Restvolumen	CHF 56.0 Mio.
Bruttorendite	3.5 %
Vermietungsstand	0 %
Verkehrswert	CHF 58.0 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

## Aktivitäten

### Investitionen im Bestand



**Münchenstein, Spenglerpark  
(Sanierung / Aufstockung)**

#### Kommerziell

Erwerbsdatum	Q4 2005
Erstellungsjahr	1972/1989
Restvolumen	CHF 222.0 Mio.
Bruttorendite	5.2 %
Vermietungsstand	82 %



**Zürich, Sihlstrasse 34  
(Sanierung / Umnutzung)**

#### Kommerziell

Erwerbsdatum	Q2 2005
Erstellungsjahr	1973
Restvolumen	CHF 27.0 Mio.
Bruttorendite	4.5 %
Vermietungsstand	100 %



**Zürich-Altstetten, Baslerpark  
(Sanierung / Umnutzung)**

#### Kommerziell

Erwerbsdatum	Q2 2003
Erstellungsjahr	2002
Restvolumen	CHF 20.0 Mio.
Bruttorendite	4.2 %
Vermietungsstand	83.5 %



**Genf, Chêne-Bougeries  
(Sanierung / Aufstockung)**

#### Wohnen

Erwerbsdatum	Q4 2003
Erstellungsjahr	1965
Restvolumen	CHF 31.0 Mio.
Bruttorendite	5.0 %
Vermietungsstand	74 %

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** Kapitalerhöhung

**4** Kennzahlen

**5** Objekte im Anlagegruppevermögen

**6** Gründe zu investieren

# CSA Real Estate Switzerland

## Finanzkennzahlen

Geschäftsjahresabschluss per	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Gesamtvermögen in Mio. CHF	7'620.5	7'884.0	8'374.2
Nettovermögen in Mio. CHF	5'653.0	5'941.0	6'093.8
Inventarwert pro Anspruch in CHF	1'867.81	1'932.29	1'955.41
Mietzinsausfallrate	5.33%	6.52%	6.09%
Fremdfinanzierungsquote	20.48%	20.05%	22.55%
Fremdkapitalquote (maximal 1/3 vom Verkehrswert)	25.82%	24.64%	27.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.52%	75.27%	75.72%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) GAV	0.55%	0.53%	0.51%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> ) NAV	0.73%	0.71%	0.69%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.69%	5.82%	3.81%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.66%	4.77%	3.17%
Anlagerendite	4.17%	7.25%	4.40%
Ausschüttungsrendite	3.55%	3.07%	2.54%
Ausschüttungsquote	99.89%	99.93%	99.94%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz real/nominal	3.45% / 3.97%	3.26% / 3.78%	3.05% / 3.57%

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

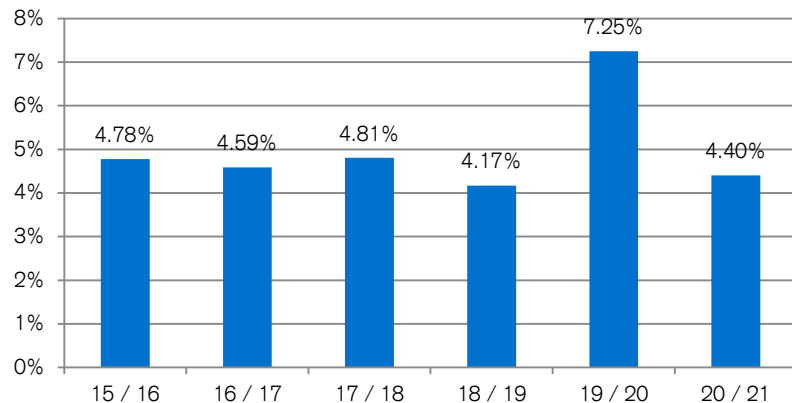
Letzter Datenpunkt: Datareport per 30.06.2021

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

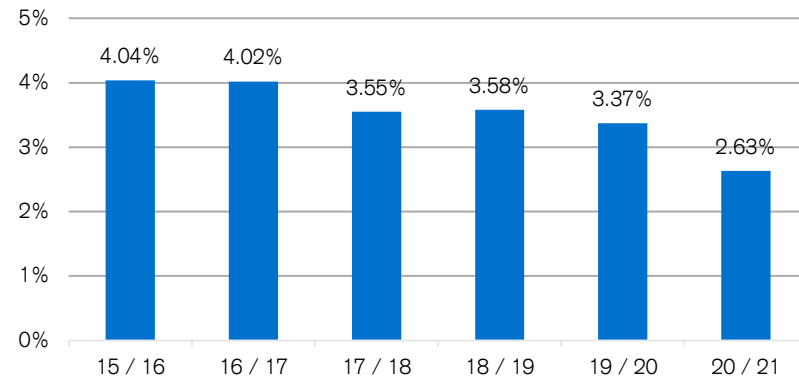
# CSA Real Estate Switzerland

## Kennzahlen (1/2)

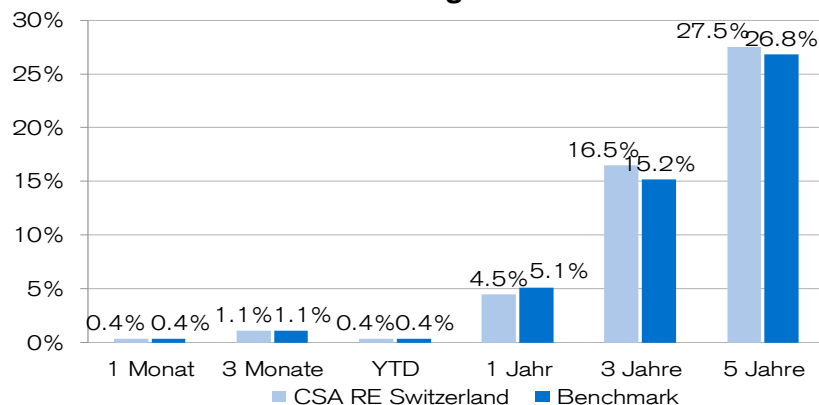
**Anlagerendite A-Klasse**



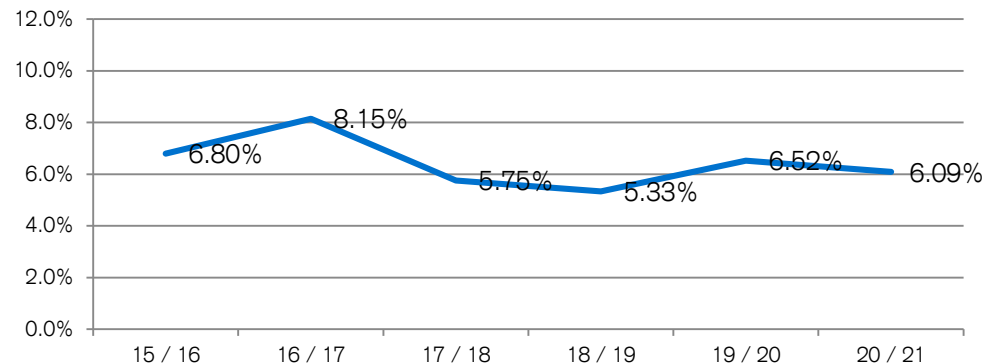
**Cashflow-Rendite**



**Kumulierte Anlagerendite**



**Mietzinsausfallrate**



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

Quartalsrenditen über die letzten 5 Jahre vergleiche Folie 25

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

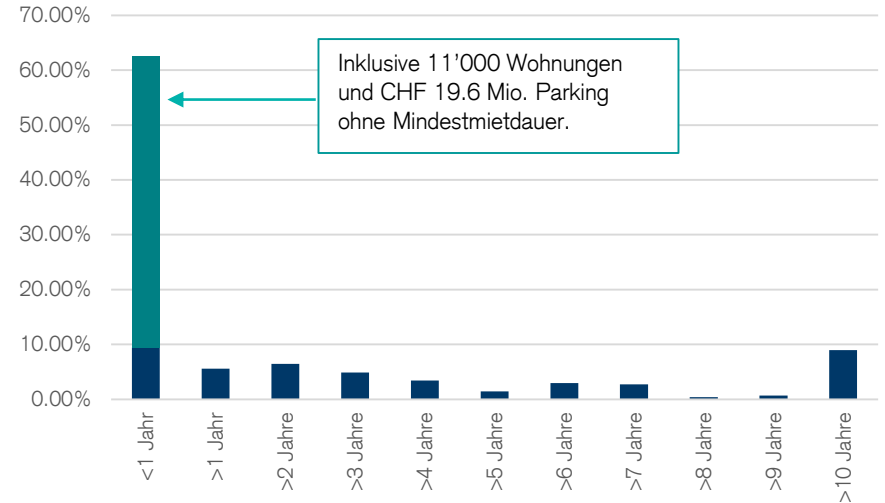
# CSA Real Estate Switzerland

## Kennzahlen (2/2)

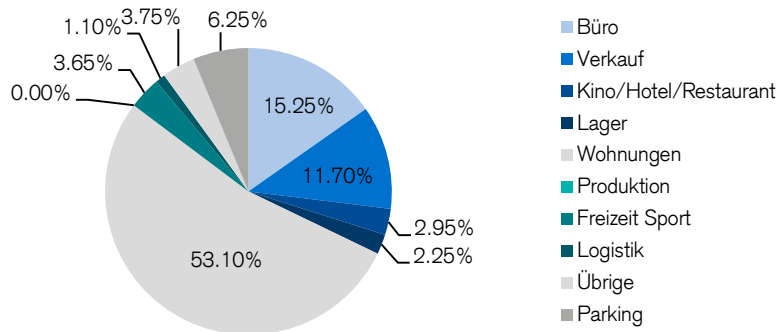
### 10 grösste Mieter

Mietername	Wault (Jahre)	Anteil in %
Coop	5.59 <sup>1</sup>	5.0%
Tertianum AG	13.56	1.5%
Migros	6.72 <sup>1</sup>	1.5%
Aqua-Spa Resorts	8.46 <sup>1</sup>	1.2%
Aquabasilea AG	6.84	1.2%
Swissgrid AG	16.92	1.2%
A-Ja Resort Zürich GmbH	20.42	1.1%
Credit Suisse	Unbefristet	1.0%
Zimmer GmbH	0.92	0.9%
J.P. Morgan (Suisse) SA	2.50	0.9%

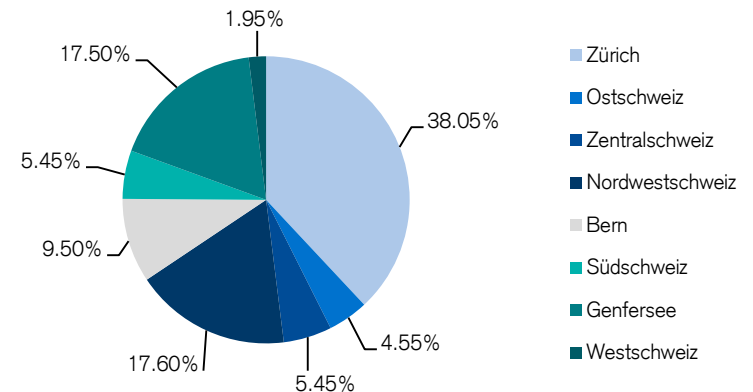
### Restlaufzeit Mietverträge



### Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietetertrag



### Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG  
 Letzter Datenpunkt: 30.06.2021

<sup>1</sup> gewichtete Daten aufgrund der Jahresmiete

# Übersicht

**1** Wichtiges in Kürze, Profil & Strategie

**4** Kennzahlen

**2** Immobilienmarkt

**5** **Objekte im Anlagegruppevermögen**

**3** Kapitalerhöhung

**6** Gründe zu investieren

# CSA Real Estate Switzerland

## Objekte im Vermögen (Auszug)

### Gemäss Anteil am Portfolio



**Greifensee,  
Überbauung Müllerwies**

#### Wohnen

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2003
Erstellungsjahr	1970
Bruttorendite	4.3 %
Verkehrswert	CHF 213 Mio.
Anteil am Portfolio	2.6 %



**Münchenstein,  
Spenglerpark**

#### Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2005
Erstellungsjahr	1972 / 1989
Bruttorendite	n/a
Verkehrswert	CHF 107 Mio.
Anteil am Portfolio	1.3 %



**Zürich,  
Sihlcity**

#### UEC\*

Eigentumsform	MEG** (16.5%)
Erwerb	Q2 2003
Erstellungsjahr	2007
Bruttorendite	5.0 %
Verkehrswert	CHF 137 Mio.
Anteil am Portfolio	1.6 %



**Kriens,  
Am Mattenhof 2a-d**

#### Gemischt

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q1 2016
Erstellungsjahr	2017
Bruttorendite	3.9 %
Verkehrswert	CHF 130 Mio.
Anteil am Portfolio	1.5 %

Verkehrswert per 30.06.2021

\* UEC = Urban Entertainment Center mit Einkauf- / Freizeit- / Hotel & Gastronomie- sowie Büronutzung

\*\* MEG = Miteigentümergeinschaft Sihlcity

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

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG



# CSA Real Estate Switzerland

## Objekte im Vermögen (Auszug)

### Gemäss Regionen



**Basel,  
Eglise- / Säckerstrasse**

#### Wohnen

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q1 2002
Erstellungsjahr	1969
Bruttorendite	4.2 %
Verkehrswert	CHF 149 Mio.
Anteil am Portfolio	1.8 %



**Zürich,  
Luggwegstr. / Albulastr.**

#### Gemischt

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2003
Erstellungsjahr	2010
Bruttorendite	4.1 %
Verkehrswert	CHF 128 Mio.
Anteil am Portfolio	1.5 %



**Lausanne,  
Rue Caroline 4, 6, 8, 10**

#### Gemischt

Eigentumsform	STOWE
Erwerb	Q4 2002
Erstellungsjahr	1910
Bruttorendite	4.8 %
Verkehrswert	CHF 100 Mio.
Anteil am Portfolio	1.2 %



**Langenthal,  
Marktgasse 2, 4, 6, 8**

#### Gemischt

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2006
Erstellungsjahr	2008
Bruttorendite	4.4 %
Verkehrswert	CHF 50 Mio.
Anteil am Portfolio	0.6 %

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

## Objekte im Vermögen (Auszug)

### Gemäss Nutzungen



**Adlikon bei Regensdorf,  
Ehemalige «Göhnersiedlung»**

#### Wohnen

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2003
Erstellungsjahr	1970 / 2017*
Bruttorendite	5.0 %
Verkehrswert	CHF 114 Mio.
Anteil am Portfolio	1.3 %



**Luzern, Sportgebäude  
Zihlmattweg 46**

#### Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q3 2008
Erstellungsjahr	2011
Bruttorendite	4.5 %
Verkehrswert	CHF 91 Mio.
Anteil am Portfolio	1.1 %



**Lausanne,  
Rue St. Martin 3**

#### Kommerziell

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q1 2014
Erstellungsjahr	1961
Bruttorendite	4.2 %
Verkehrswert	CHF 76 Mio.
Anteil am Portfolio	0.9 %



**Pratteln, Aqua Basilea  
Hardstrasse 57**

#### Spezial

Eigentumsform	Alleineigentum
Erwerb	Q4 2006
Erstellungsjahr	2010
Bruttorendite	n/a
Verkehrswert	CHF 49 Mio.
Anteil am Portfolio	0.6 %

Verkehrswert per 30.06.2021

\* = Neubau und Bestandsimmobilien

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

# CSA Real Estate Switzerland

## Eine attraktive Anlagegruppe

Eine der **grössten**  
Schweizer Immobilien-  
Anlagegruppen mit gemischtem  
Portfolio

Lancierung im Januar  
**2002**

Über **550** Schweizer  
steuerbefreite  
Vorsorgeeinrichtungen als  
**Anleger**

Verkehrswert aller  
Liegenschaften liegt bei über  
**CHF 8.2 Mia.**

Jährliche  
**Ausschüttung** mit  
Wiederanlagemöglichkeit

Breit diversifiziertes Portfolio  
mit **261**  
**Liegenschaften**

Anlagerendite von **4.4%** 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

## Ihre Ansprechpartner



### Product Manager

#### Andreas Roth

Product Management  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
8045 Zürich

andreas.roth@credit-suisse.com  
Phone +41 44 334 43 46



### Product Specialist

#### Christian Braun, CIIA

Business Development  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
8070 Zürich

christian.braun@credit-suisse.com  
Phone +41 44 333 44 00



### Portfolio Manager Romandie

#### Conradin Stiffler

Product Management  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
8045 Zürich

conradin.stiffler@credit-suisse.com  
Phone +41 44 334 66 46



### Product Specialist

#### Ulrich Braun

Business Development  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
8070 Zürich

ulrich.braun@credit-suisse.com  
Phone +41 44 332 58 08

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

# CSA Real Estate Switzerland

## Kennzahlen - Quartalsrenditen

Quartalssicht	Q1			Q2			Q3			Q4		
	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.
2017	1.09%	1.12%	-0.03%	1.20%	1.21%	-0.01%	1.12%	1.37%	-0.25%	1.11%	1.61%	-0.50%
2018	1.23%	1.00%	0.22%	1.27%	1.01%	0.27%	1.04%	1.37%	-0.32%	1.06%	0.97%	0.10%
2019	0.99%	1.09%	-0.10%	1.01%	1.00%	0.00%	1.04%	1.47%	-0.43%	1.08%	0.97%	0.11%
2020	2.03%	1.36%	0.67%	2.88%	1.20%	1.68%	0.98%	1.22%	-0.24%	1.00%	0.96%	0.04%
2021	1.10%	1.05%	0.05%	1.21%	1.12%	0.09%	1.04%	1.68%	-0.24%	1.04%	1.09%	-0.05%
2022												

	1 Monat			3 Monate			YTD		
	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.	Netto	BM	Rel.
2022	0.35%	0.35%	0.00%	1.07%	1.09%	-0.02%	0.35%	0.35%	0.00%

Quelle: Credit Suisse / Datastream

Letzter Datenpunkt: 31.01.2022

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse

# CSA Real Estate Switzerland

## 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  
Obersichtskommission 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