CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
Uetlibergstrasse 233 Telefon +41 44 333 48 48
Postfach 800
CH-8070 Zürich www.credit-suisse.com

An die Anleger der Anlagegruppe
CSA Real Estate Germany
(VN 23'547'751)

Zürich, 22. November 2023

Deponentenschreiben
Update zur vorübergehenden Einstellung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen in der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. Dezember 2022 haben wir Sie darüber informiert, dass sich die Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung auf Antrag des Portfoliomanagers hin dazu entschieden hat, die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany zwecks Sicherstellung der Gleichbehandlung der Anleger für Zeichnungen und Rückgaben vorübergehend zu schliessen. Auslöser hierfür war die erhöhte Unsicherheit im Rahmen der Ermittlung von Verkehrswerten bzw. die erhebliche Diskrepanz zwischen den erzielbaren Verkaufspreisen und den per Stichtag ermittelten Verkehrswerten.

Wie in dem Schreiben bereits erläutert wurde, erfolgt die Bewertung der Immobilien im Portfolio durch eine unabhängige Schätzerin zu dem Preis, der bei Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Schätzerin stellt dabei wesentlich auf die zum jeweiligen Zeitpunkt beobachtbaren Transaktionen ab.

Bei der halbjährlichen Schätzung durch die unabhängige Schätzerin Wüest Partner AG per 30. Juni 2023 befand sich das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt auf historisch niedrigem Niveau: Daten von MSCI zeigen, dass im zweiten Quartal 2023 lediglich 38 Bürogebäude im Wert von EUR 2,0 Mia. den Besitzer wechselten. Nur bei zehn Transaktionen überstieg der Kaufpreis EUR 30 Mio. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern divergierten stark, so dass die meisten Verkaufsprozesse keinen Abschluss fanden. Daher liegen der Schätzerin keine bzw. nur wenige Transaktionen ohne jegliche Veröffentlichung von konkreten Daten vor. Trotz dieses Umstandes schätzte die Wüest Partner AG den Marktwert des Bestandsportfolios auf EUR 842 Mio. Die Wüest Partner AG brachte in ihrem Bewertungsgutachten weiterhin den Vorbehalt an, dass aufgrund der erwähnten Rahmenbedingungen die Ermittlung der Verkehrswerte per Juni 2023 mit grösseren Unsicherheiten behaftet sei.

Bereinigt um die Liegenschaftsveräusserungen im abgeschlossenen Geschäftsjahr erfuhr das Immobilienvermögen im Jahresvergleich eine Abwertung um EUR 89 Mio. bzw. 9,6 %. Zu beachten ist, dass im gleichen Zeitraum verschiedene erforderliche Investitionen im Portfolio getätigt wurden, insbesondere in die

laufenden Bauprojekte in Berlin und Hamburg. Daher resultiert für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2022/2023 eine negative Anlagerendite von –12,35 %.

Aufgrund der erwähnten Bewertungsunsicherheiten kann bis auf Weiteres nicht zum ordentlichen Ausgabe- und Rücknahmemodus zurückgekehrt werden. Selbstverständlich verfolgen der Portfoliomanager sowie die Geschäftsführung die laufenden Entwicklungen im deutschen Immobilienmarkt sehr genau und stehen laufend in engem Austausch mit der Schätzerin sowie verschiedenen weiteren Akteuren. Nach aktueller Einschätzung der Wüest Partner AG dürfte die Bewertungsunsicherheit im Zusammenhang mit dem aktuell inaktiven Markt vermutlich noch einige Monate andauern, bis die Transaktionstätigkeit wieder zunimmt. Wir nehmen derzeit an, dass voraussichtlich Mitte 2024 der NAV der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany wieder verlässlich ermittelt werden kann und Ansprüche aus- bzw. zurückgegeben werden können. Über den genauen Zeitpunkt der Öffnung der Anlagegruppe können wir derzeit jedoch noch keine konkrete Aussage treffen. Wir werden Sie zeitnah wieder informieren.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienbewertungen muss davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich weitere Wertanpassungen stattfinden dürften, sobald verlässliche Transaktionsdaten für den deutschen Immobilienmarkt vorliegen.

Ungeachtet der Turbulenzen an den internationalen Immobilienmärkten ist das Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany nach wie vor gut positioniert: Per 30. Juni 2023 umfasst das Immobilienportfolio 22 Liegenschaften. Alle Objekte befinden sich an wirtschaftsstarken und zentralen Standorten in Deutschland. Das Portfolio ist inhaltlich und geografisch breit diversifiziert. Die guten Objekt- und Lagequalitäten spiegeln sich in zahlreichen Vermietungserfolgen und der geringen Leerstandsquote von 4,4 % wider. Vor dem Hintergrund der aktuell stattfindenden Revitalisierungen und energetischen Sanierungsmassnahmen im Portfolio, der Inflationsindexierung des überwiegenden Teils der Mieten und dem «Underrent» von Altmietverträgen im Bestandsportfolio wird kurz- bis mittelfristig ein deutlicher Anstieg der Mieterträge erwartet. Im Zuge der Ausschöpfung des vorhandenen Mietzinspotenzials und der Fertigstellungen der Sanierungsprojekte wird schliesslich von einer sukzessiven Erholung der Marktwerte und des NAV in den folgenden Berichtsperioden ausgegangen.

Falls Sie Fragen haben, steht Ihnen Ihr Relationship Manager gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

Formular ohne Unterschrift