

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	14	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	15	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf
5	Informationen über Dritte	16	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
6	Tätigkeitsbericht	20	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
8	Vermögensrechnung	22	Bewertungsbericht
9	Erfolgsrechnung		
10	Anhang		
12	Weitere Anlagen		
13	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
Valorennummer 11 876 805				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		238 660	6 692	2 415
Anzahl Anteile im Umlauf		8 506 403	8 745 063	8 751 755
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	87.35	93.56	95.74
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	90.00	96.00	98.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	84.00	90.00	92.00
Schlusskurs	CHF	85.60	105.50	86.75
Steuerwert	CHF	n/a	0.05	0.03
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	113.30	105.50	97.10
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	82.20	84.15	83.05
Börsenkapitalisierung	CHF	728,1 Mio.	922,6 Mio.	759,2 Mio.
Disagio/Agio		–2,00%	12,76%	–9,39%
Vermögensrechnung		30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	961,5 Mio.	1 075,8 Mio.	1 122,9 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,35%	3,30%	3,35%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	967,5 Mio.	1 143,5 Mio.	1 160,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	973,1 Mio.	1 088,8 Mio.	1 137,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		22,32%	22,42%	24,31%
– in % der Verkehrswerte		22,46%	23,83%	25,13%
Fremdkapitalquote		23,64%	24,86%	26,32%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,66%	0,90%	0,87%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,12	1,14	1,57
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	743,1 Mio.	818,2 Mio.	837,9 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ausschüttung	CHF	n/a	3.40	3.30
Ausschüttungsrendite		n/a	3,22%	3,80%
Ausschüttungsquote		n/a	82,62%	78,21%
Eigenkapitalrendite (ROE)		–2,90% ²	0,76%	1,90%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		–2,12% ²	0,78%	1,61%
Anlagerendite		–3,14% ²	1,19%	2,65%
Performance		–16,28% ²	26,05%	–4,57%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77,12%	84,95%	84,86%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,38%	0,37%	0,37%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,49%	0,51%	0,57%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		–15,90	145,29	47,30
Kurs-/Cashflowverhältnis		55,08	25,45	24,17
Erfolgsrechnung		30.6.2020	30.6.2019	30.6.2018
Nettoertrag	CHF	10,0 Mio.	17,6 Mio.	15,7 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	–2,1 Mio.	0,3 Mio.	0,0 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	14,7 Mio. ³	25,2 Mio.	26,3 Mio.
Mietausfallrate		1,68%	0,39%	0,75%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	11,23	11,91	12,77
Unterhaltsaufwand	CHF	0,9 Mio.	1,8 Mio.	1,9 Mio.

¹ Maximal zulässige Belastung; Ein Drittel der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2/KKV Art. 96 Abs. 1)

² Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2020)

³ Die Mietzinseinnahmen beinhalten Mietzinsverluste von CHF 4,06 Mio. (21,37%) aufgrund der Covid-19-Pandemie.

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Dr. Thomas Schmuckli, Präsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der Bossard Holding AG, Zug; Präsident des Verwaltungsrates der Patria Genossenschaft, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der Hans Oetiker Holding AG, Horgen; Vizepräsident des Verwaltungsrates der Helvetia Holding AG, St. Gallen, und Mitglied des Verwaltungsrates von Tochtergesellschaften von dieser■ Luca Diener, Vizepräsident Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ruth Bültmann, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsidentin des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der BLI – Banque de Luxembourg Investments S.A., Luxemburg; Präsidentin des Verwaltungsrates der Eric Strudza Management Company S.A., Luxemburg; Präsidentin des Verwaltungsrates der Conventum Asset Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Mitsubishi UFJ Investor Services & Banking (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Cigone Management S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Luxembourg Institute of Directors – ILA, Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Lithos Capital S.A.-SPF, Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Berlynvest S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der New Crown Investment S.A., Luxemburg■ Patrik Marti, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich■ Jürg Roth, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der AXA Pension Solutions AG, Winterthur; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der Copernicus Holding SA, Lugano sowie von Tochtergesellschaften von dieser■ Raymond Rüttimann, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Präsident des Verwaltungsrates der Interswiss Immobilien AG, Zug; Präsident des Vorstandes der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB, Herrliberg; Präsident des Verwaltungsrates der Siat Immobilien AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrates der Shoppi Tivoli Management AG, Spreitenbach; Vorstandsmitglied des VIS Verband Immobilien Schweiz, Bern; Mitglied des Verwaltungsrates der Société International de Placements SA in Liquidation, Basel■ Christian Schärer, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxemburg
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Patrick Tschumper, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg■ Michael Dinkel, Mitglied, Fund Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Thomas Federer, Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Hans Christoph Nickl, Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Thomas Vonaesch, Mitglied, Real Estate Fund Management Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel■ Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

- **Gino Fiorentin**, dipl. Architekt, HTL, MAS ETH MTEC/SWI, Wüest Partner AG, Zürich
- **Andrea Roman Bernhard**, M.A. HSG, Wüest Partner AG, Zürich

Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG delegiert:

- **Credit Suisse AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Facility Management und Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Personalwesen, Collateral Management, IT Dienstleistungen und First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz:**
Real Estate Administration (u. a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung).
- **Credit Suisse Services AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung und Steuerberatung.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:**
Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, KIID-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting sowie weitere Supportaufgaben.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gruppengesellschaften abgeschlossener Vertrag. Es besteht die Möglichkeit, den genannten Gruppengesellschaften weitere Teilaufgaben zu delegieren.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Tätigkeitsbericht

vom 1. Januar
bis 30. Juni 2020

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality investiert in Wohnbauten und kommerziell genutzte Liegenschaften mit Fokus auf bildungsnahe Nutzungen (Studentenwohnungen, Internate, Bibliotheken, usw.) sowie Hotels in Grossstädten und Mittelzentren. Der Fonds hält die Immobilien im Direktbesitz. Private Anteilsscheininhaber (natürliche und juristische Personen) mit Domizil in der Schweiz unterliegen somit nicht der Einkommens- und Vermögenssteuer auf demjenigen Teil der Erträge (resp. des Vermögens), der aus direktem Grundbesitz stammt. Der Fonds ist seit dem 31. Oktober 2012 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert und steht somit auch nicht qualifizierten Anlegern offen.

Makroökonomische Rahmen- bedingungen

Bis zum Zeitpunkt vor dem Überschwappen der Covid-19-Pandemie nach Europa befand sich die Schweizer Wirtschaft in einer relativ guten Verfassung. Der Schweizer Immobilienmarkt blickte ebenfalls auf eine sehr erfolgreiche Dekade zurück, auch wenn sich die Entwicklung an den Mietermärkten in den letzten Jahren abschwächte. Durch die Covid-19-Pandemie wurde die globale und auch die Schweizer Wirtschaft nun aber auf eine harte Probe gestellt und befindet sich in einer Rezession. Das wirtschaftliche Umfeld betrifft auch den Immobilienmarkt, insbesondere die Nutzermärkte. Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik gegen eine allfällige erneute Ausbreitung bereithält.

Erläuterungen zum Halb- jahresbericht

Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Im ersten Halbjahr konnte der Verkauf des alpinen Immobilienpakets grösstenteils vollzogen werden. Der Swiss Holiday Park in Morschach verbleibt im Portfolio des Fonds. Zu den sechs verkauften Liegenschaften gehören unter anderem das Hotel InterContinental in Davos sowie die Hotels Mont Cervin Palace und Le Petit Cervin in Zermatt. Weiter wurde die Liegenschaft «Rosemont» in Montreux verkauft und in Basel konnte am Messeplatz 25 eine Arrondierung vorgenommen werden. Die Anlagerendite mit Neubewertungseffekt beträgt für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2020 $-3,14\%$ ($2,19\%$).

Nebst den Mietzinsausfällen durch die Verkäufe der Hotels in Davos und Montreux setzte die Covid-19-Pandemie dem Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality schwer zu. Die ausserordentliche Lage in der Schweiz vom 16. März bis 19. Juni 2020 und die damit verbundene vorübergehende Schliessung von Schulen, Restaurants und zahlreicher Geschäfte wirkte sich auf die Erträge des Fonds aus. Nach fundierter Analyse wurde entschieden, sämtlichen Mietparteien in der Schweiz, die aufgrund des Beschlusses des Bundesrats ihr Geschäft temporär schliessen mussten, den Mietzins für den Monat April 2020 inklusive Nebenkosten zu erlassen. Gleichzeitig führte die tiefe Auslastung der Hotels zu entgangenen Umsatzmieten sowie zu einer hohen Anfrage für Mietzinsstundungen und -erlasse. Die Erlasse für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2020 machen insgesamt rund $21,37\%$ der Mietzinseinnahmen aus. Per 6. August 2020 kamen weitere Erlasse von rund CHF 0,08 Mio. hinzu.

Vor dem Hintergrund der aktuellen besonderen wirtschaftlichen Umstände im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden die akkreditierten Bewertungsexperten des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality beauftragt, sämtliche Liegenschaften per 30. Juni 2020 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) neu zu bewerten. Die letztmalige ordentliche Jahresbewertung erfolgte per 31. Dezember 2019. Per 30. Juni 2020 resultiert ein Verkehrswert von CHF 961,49 Mio. (1 075,76 Mio.). Der Rückgang um CHF 114,27 Mio. ist einerseits auf Verkäufe und andererseits auf Wertkorrekturen zurückzuführen. Der gewichtete reale Diskontierungssatz über das ganze Portfolio beträgt durchschnittlich $3,35\%$ ($3,30\%$) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Vermögensrechnung

per 30. Juni 2020

	30.6.2020 Verkehrswert CHF	31.12.2019 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	51 397	72 571
Grundstücke		
– Wohnbauten	52 128 000	49 730 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	762 740 000	878 398 000
– Gemischte Bauten	146 623 000	147 630 000
Total Grundstücke	961 491 000	1 075 758 000
Sonstige Vermögenswerte	11 567 047	13 013 790
Gesamtfondsvermögen	973 109 444	1 088 844 361
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	135 950 000	166 400 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	11 963 169	11 142 670
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	147 913 169	177 542 670
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	80 000 000	90 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	80 000 000	90 000 000
Total Verbindlichkeiten	227 913 169	267 542 670
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	745 196 275	821 301 691
Geschätzte Liquidationssteuern	2 120 000	3 118 000
Nettofondsvermögen	743 076 275	818 183 691
Anzahl Anteile im Umlauf	8 506 403	8 745 063
Nettoinventarwert pro Anteil	87.35	93.56
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 10)	0.00	3.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	87.35	90.16
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	818 183 691	837 886 180
Ausschüttungen	–29 733 214	–28 880 791
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–21 002 080	–603 217
Gesamterfolg	–23 112 122	6 350 719
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	–1 260 000	3 430 800
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	743 076 275	818 183 691
Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.6.2020	743 076 275	87.35
31.12.2019	818 183 691	93.56
31.12.2018	837 886 180	95.74

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. Juni 2020)

	1.1.2020 bis 30.6.2020 CHF	1.1.2020 bis 30.6.2020 CHF	1.1.2019 bis 30.6.2019 CHF	1.1.2019 bis 30.6.2019 CHF
Erträge				
Negativzinsen		-523		-80
Mietzinseinnahmen		14 709 800 ¹		25 221 785
Sonstige Erträge		185 785		120 979
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		14 895 062		25 342 684
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	868 328		1 213 152	
Sonstige Passivzinsen	8 722		3 484	
Baurechtszinsen	152 777		141 111	
Unterhalt und Reparaturen	863 635		1 765 382	
Liegenschaftsaufwand				
– Liegenschaftsaufwand	789 650		885 079	
– Verwaltungsaufwand	12 541		15 610	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	350 607		391 300	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	1 083 146		1 174 579	
– Abgaben	5 750		6 890	
Schätzungs- und Prüfaufwand	82 718		59 250	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	0		0	
– Entnahme	-1 260 000		0	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	1 333 834		1 392 981	
– die Depotbank ²	81 818		90 771	
– den Market Maker ²	40 909		34 912	
– die Immobilienverwaltungen	366 103		528 213	
Kosten für Rechenschaftsbericht	23 267		965	
Aufsichtsabgaben	1 875		1 710	
Sonstige Aufwendungen	59 817		19 950	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	4 865 497	4 865 497	7 725 339	7 725 339
Nettoertrag		10 029 565		17 617 345
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-2 098 287		262 377
Realisierter Erfolg		7 931 278		17 879 722
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-32 041 400		0
Veränderung der Liquidationssteuern		998 000		0
Gesamterfolg		-23 112 122		17 879 722

¹ Die Mietzinseinnahmen beinhalten Mietzinsersasse von CHF 4,06 Mio. (21,37%) aufgrund der Covid-19-Pandemie.

² Ab dem 1. Februar 2019 wird das Market Making direkt vergütet (vorher über die Depotbank).

Anhang

per 30. Juni 2020

		30.6.2020	31.12.2019
Höhe des Abschreibungskontos	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	13,7 Mio.	15,0 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	908,9 Mio.	1 012,2 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		30.6.2020	31.12.2019
Mietausfallrate		1,68%	0,52%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		22,46%	23,83%
Ausschüttungsrendite		n/a	3,22%
Ausschüttungsquote		n/a	82,62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77,12%	84,95%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,38%	0,37%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,49%	0,51%
Eigenkapitalrendite (ROE)		-2,90%	0,76%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		-2,12%	0,78%
Disagio/Agio		-2,00%	12,76%
Performance		-16,28%	26,05%
Anlagerendite		-3,14%	1,19%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.6.2020		31.12.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,245%	1,00%	0,245%	1,00%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,30%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2,49%	5,00%	2,00%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	1,50%	5,00%	1,50%	5,00%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02% ¹	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,00%	0,50%	0,00%	0,50%
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01%	0,01%	0,01% ¹	0,01%

¹ Ab dem 1. Februar 2019 wird das Market Making direkt vergütet (vorher über die Depotbank).

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

		30.6.2020	31.12.2019
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	7,9 Mio.	7,4 Mio.

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

		30.6.2020	31.12.2019
1 bis 5 Jahre	CHF	80,0 Mio.	90,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.

Anlagen

		30.6.2020	31.12.2019
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu Inventar der Liegenschaften ab Seite 16	CHF	961,5 Mio.	1 075,8 Mio.
Details siehe dazu Weitere Anlagen ab Seite 12	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	961,5 Mio.	1 075,8 Mio.

Generelle Bemerkung

Weitere Informationen können bei «Wichtiges in Kürze» entnommen werden.

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.06.2020	02.07.2020	100 000 000	0,200%
Festvorschuss	30.06.2020	03.07.2020	5 950 000	0,500%
Festhypothek	30.09.2013	30.09.2020	10 000 000	2,050%
Festvorschuss	30.06.2020	30.09.2020	10 000 000	0,000%
Festhypothek	31.03.2014	31.03.2021	10 000 000	1,610%
Festhypothek	21.12.2017	21.12.2021	20 000 000	1,030%
Festhypothek	31.03.2014	31.03.2022	5 000 000	1,770%
Festhypothek	20.09.2017	20.09.2022	10 000 000	1,150%
Festhypothek	30.10.2015	30.10.2023	20 000 000	0,900%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2024	25 000 000	0,985%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			215 950 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	31.12.2019	06.01.2020	9 400 000	1,050%
Festvorschuss	31.10.2019	07.01.2020	40 000 000	0,670%
Festvorschuss	24.12.2019	07.01.2020	50 000 000	0,800%
Festvorschuss	25.11.2019	08.01.2020	52 000 000	0,500%
Festvorschuss	06.01.2020	08.01.2020	9 200 000	1,050%
Festvorschuss	08.01.2020	15.01.2020	9 300 000	1,050%
Festvorschuss	15.01.2020	17.01.2020	7 600 000	1,050%
Festvorschuss	17.01.2020	20.01.2020	7 600 000	1,050%
Festvorschuss	07.01.2020	24.01.2020	40 000 000	0,670%
Festvorschuss	07.01.2020	24.01.2020	50 000 000	0,800%
Festvorschuss	08.01.2020	24.01.2020	52 000 000	0,400%
Festvorschuss	20.01.2020	24.01.2020	6 050 000	1,050%
Festvorschuss	24.01.2020	31.01.2020	4 900 000	1,050%
Festvorschuss	24.01.2020	31.01.2020	40 000 000	0,500%
Festvorschuss	24.01.2020	31.01.2020	50 000 000	0,800%
Festvorschuss	31.01.2020	04.02.2020	10 650 000	1,050%
Festvorschuss	24.01.2020	05.02.2020	52 000 000	0,400%
Festvorschuss	04.02.2020	06.02.2020	6 700 000	1,050%
Festvorschuss	06.02.2020	14.02.2020	5 600 000	0,200%
Festvorschuss	14.02.2020	25.02.2020	3 720 000	0,200%
Festvorschuss	25.02.2020	28.02.2020	50 000	0,500%
Festvorschuss	25.02.2020	28.02.2020	2 000 000	0,200%
Festvorschuss	28.02.2020	05.03.2020	3 200 000	0,200%
Festvorschuss	05.03.2020	12.03.2020	2 100 000	0,200%
Festvorschuss	31.01.2020	13.03.2020	10 000 000	0,500%
Festvorschuss	05.02.2020	13.03.2020	52 000 000	0,400%
Festvorschuss	12.03.2020	25.03.2020	31 800 000	0,200%
Festvorschuss	13.03.2020	25.03.2020	31 200 000	0,200%
Festhypothek	31.03.2014	31.03.2020	5 000 000	1,430%
Festvorschuss	25.03.2020	31.03.2020	72 500 000	0,750%
Festvorschuss	31.03.2020	03.04.2020	17 750 000	1,050%
Festvorschuss	03.04.2020	06.04.2020	16 700 000	1,050%
Festvorschuss	31.03.2020	15.04.2020	50 000 000	0,750%
Festvorschuss	06.04.2020	15.04.2020	10 600 000	1,050%
Festvorschuss	15.04.2020	24.04.2020	8 700 000	1,050%
Festvorschuss	31.03.2020	05.05.2020	10 000 000	0,000%
Festvorschuss	24.04.2020	05.05.2020	12 100 000	1,050%
Festvorschuss	05.05.2020	15.05.2020	11 000 000	0,500%
Festvorschuss	14.05.2020	15.05.2020	19 400 000	0,500%
Festvorschuss	27.03.2020	25.05.2020	21 000 000	0,450%
Festvorschuss	15.04.2020	25.05.2020	50 000 000	0,750%
Festvorschuss	15.05.2020	25.05.2020	30 000 000	0,200%
Festvorschuss	05.05.2020	05.06.2020	10 000 000	0,000%
Festvorschuss	25.05.2020	05.06.2020	50 000 000	0,200%
Festvorschuss	05.06.2020	15.06.2020	5 000 000	0,500%
Festvorschuss	05.06.2020	15.06.2020	50 000 000	0,200%
Festvorschuss	25.05.2020	25.06.2020	50 000 000	0,200%
Festvorschuss	15.06.2020	25.06.2020	5 600 000	0,500%
Festvorschuss	15.06.2020	25.06.2020	50 000 000	0,200%
Festvorschuss	05.06.2020	30.06.2020	10 000 000	0,000%
Festvorschuss	25.06.2020	30.06.2020	5 600 000	0,500%

Die Zinssätze bei den Festhypotheken sowie Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality von dem Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	13.03.2020	25.03.2020	30 300 000	0,100%
Kredit	25.03.2020	03.04.2020	24 000 000	0,375%
Kredit	03.04.2020	15.04.2020	19 700 000	0,375%
Kredit	15.04.2020	24.04.2020	21 100 000	0,375%
Kredit	24.04.2020	05.05.2020	18 200 000	0,375%
Kredit	05.05.2020	14.05.2020	19 300 000	0,375%

Bei den dabei angewandten Zinssätzen handelt es sich um durchschnittliche, marktkonforme Zinssätze zwischen Festvorschüssen und Festgeldern bzw. vergleichbaren Anlagen. Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality keine ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite (per 30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite (1.1.–30.6.2020)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2020 (Stand per 30. Juni 2020)

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Basel, Messeplatz 26, «Swissôtel Le Plaza»	Stockwerkeinheit	Sektion 8, Parzelle 2097-3	–

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Stockwerkeinheit	S57696 / M103363	–
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Stockwerkeinheit	S57697 / M103385 / M103386	–
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Stockwerkeinheit	S57701 / M103398 / M103399	–
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Stockwerkeinheit	S57704 / M103389 / M103390	–
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Stockwerkeinheit	S57729 / M103382 / M103383	–
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Miteigentumsanteil	M103387	–
Davos, Residenz, «SPER Davos»	Miteigentumsanteil	M103392	–
Davos Dorf, Baslerstrasse 5, 7, 9, «Hotel InterContinental» exkl. Residenzen	Kommerziell genutzte Liegenschaften	979, 959	20 274
Montreux, Rue du Centre 1, «Rosemont»	Kommerziell genutzte Liegenschaft	451	1 011

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
SEG Swiss Education Group	Brig, Caux, Montreux, Leysin, Neuenburg	14,61%
Eidgenössische Technische Hochschule Lausanne	Lausanne	13,81%
Seiler Hotels Zermatt AG	Zermatt	12,43%
Swiss Holiday Park AG	Morschach	8,59%
Dorint Hotels & Resorts AG	Basel	7,55%
Kanton Zürich	Winterthur	6,39%
25hours Hotel Company Zürich AG	Zürich	5,96%

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2020	8 745 063 Anteile
Rücknahmen	238 660 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. Juni 2020	8 506 403 Anteile

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2020

**Erläuterung 1:
Verkaufs-
restriktionen
USA** Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

**Erläuterung 2:
Kommissionen** Detaillierte Angaben zu den Kommissionen siehe dazu «Anhang» ab Seite 10 ff.

**Erläuterung 3:
Steuerliche
Behandlung in
Deutschland** Der ausländische Fonds unterliegt als Vermögensmasse in Deutschland grundsätzlich nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilien-erträgen, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalge-
sellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%.
Seit dem 1. Januar 2018 sind die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge) grundsätzlich steuer-
pflichtig. Dazu zählen die Ausschüttungen des Fonds, Vorabpauschalen sowie Gewinne aus der Veräus-
serung von Investmentanteilen auf Anlegerebene.
Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality qualifiziert als Immobilienfonds mit – aus deutscher Sicht –
ausschliesslich im Ausland belegenen Investments für eine Teilfreistellung von 80%. Die Investmenterträge
sind ab 2019 somit grundsätzlich auf Anlegerebene zu 80% steuerfrei.
Der steuerpflichtige Teil der Investmenterträge unterliegt in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich
Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).
Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungs-
auftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1602 bei
Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.
Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur
Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-
Bescheinigung»).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle
als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in
ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung,
die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält
der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in
Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige
Personen. Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern
Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschrie-
bene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben. Es kann jedoch keine Gewähr dafür
übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder
Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

**Erläuterung 4:
Offenlegung
von
Leerständen** Die Handhabung von Leerstandskosten wurde per 1. Oktober 2017 geändert. Bei Totalsanierungen oder
Repositionierungen/Revitalisierungen mit einem Investmentvolumen grösser als 15,0% des Verkehrswertes
vor Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen wird die Liegenschaft bei Beginn der
Entmietung in Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten umklassiert. Bei Beginn der Ent-
mietung werden nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus
nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft
wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt.

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Die Wüest Partner AG wurde dabei per Halbjahr 2020 von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality mit der Bewertungsleitung beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Bewertungsexperten.

Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten sind zuständig für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 30. Juni des ersten Geschäftshalbjahres 2020. Das Portfolio umfasst per Stichtag 35 Bestandsliegenschaften. Für die Liegenschaft «Hotel Inter-Continental» an der Baslerstrasse 9 in Davos wurden in der Vergangenheit jeweils zwei Bewertungen erstellt; eine für das Hotel und eine für die Residenzen. Heute wurde nur noch eine Bewertung für die Residenzen erstellt, da das Hotel verkauft wurde. Ausserdem wurde die Liegenschaft Rue du Centre 1 in Montreux verkauft. Gegenüber dem Vorjahr wurden zwei Liegenschaften verkauft und es wurden keine neuen Liegenschaften erworben. Keine Liegenschaften befinden sich aktuell in der Bauphase. Das Portfolio umfasst damit gesamthaft 35 Objekte (-2 gegenüber Vorjahr).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, erstmaligen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Wüest Partner und die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Würden sich Liegenschaften aktuell im Bau befinden, so würden diese als «Projekte» bewertet (aktuell keine).

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet würden (keine). Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je 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. Betriebs- und Unterhaltskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmark-Werten bestimmt. Instandsetzungskosten basieren auf 10-Jahres-Investitionsplänen. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

**Unabhängigkeit
und
Vertraulichkeit**

Die akkreditierten Bewertungsexperten und Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnis

Per 30. Juni 2020 wird der Marktwert der Bestandsliegenschaften durch die Experten auf CHF 961 491 000 geschätzt (per 31. Dezember 2019: CHF 1 1075 758 000). Es wurden keine aktuell im Bau befindlichen Liegenschaften (Projekte) bewertet (aktuell keine vorhanden). Der Wert des Gesamtportfolios beträgt somit ebenfalls CHF 961 491 000.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz per 30. Juni 2020 über das ganze Portfolio gesehen wird mit 3,35% ausgewiesen (3,31%). Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Bestandsliegenschaften liegt bei 3,95% (4,64%).

Zürich, den 19. Juni 2020
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Andrea Bernhard



Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realestatefunds

