

Data Report per 30. Juni 2022

CSA Real Estate



Organe

Geschäftsführung der CSA

Alexandrine Kiechler
Geschäftsführerin

Ernst Kessler
stv. Geschäftsführer

Stiftungsrat

Präsident
Beat Zeller
Institutional Clients, Credit Suisse
(Schweiz) AG, Zürich

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

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

Emmanuel Vauclair
Geschäftsführer der Pensionskasse
SRG SSR, Bern

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

René Wieser
Stiftungsratspräsident der SWISS
Vorsorgestiftung für das Boden-
personal, Basel

Daniel Zwygart
Leiter Vermögensanlagen der Previs
Vorsorge, Bern

Corrado Tedeschi
Geschäftsführer der Livica
Sammelstiftung, Bern

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

Gebhard Giselbrecht
Leiter Client Coverage Asset Manage-
ment CH, EMEA & LATAM, Credit
Suisse Asset Management (Schweiz)
AG, Zürich

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

Vertreter der Anleger
Claudio Campestrin
Stiftungsrat der Pensionskasse
Novartis 1 und Vizepräsident der
Pensionskasse Novartis 2, Basel

Werner Buchmann
(bis 13.10.2021), Mitglied der
Direktion der Pensionskasse
Graubünden, Chur

Toni Rösti
Leiter Asset Management Medpension
vsao asmac, Bern

Ivo Vögtli
Investment Manager comPlan, Bern

Patrick Marc Pilotti
(ab 23.09.2021), Senior Portfolio
Manager Roche Pension Funds, Basel

Vertreter der Stifterin
Credit Suisse (Schweiz) AG
Stefan Meili
Leiter Multinationals Pension Funds &
Corporate Investors, Credit Suisse
(Schweiz) AG, Zürich

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

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

Revisionsstelle der Tochter- gesellschaften der CSA Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG
Zürich

Verwaltungsrat der Tochter- gesellschaften der CSA Real Estate Germany

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

Mitglieder des Verwaltungsrats
Stefan Bangerter
Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Zürich

Hugo Monster
Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Zürich

Inhaltsverzeichnis

CSA Real Estate	1
Organe	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4

CSA Real Estate Switzerland	5
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	7
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	11
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	13
Produkt Report	14
Nachhaltigkeitsbericht	18
Bewertungsbericht	20

CSA Real Estate Switzerland Commercial	21
Kennzahlen	22
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	23
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	25
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	27
Produkt Report	28
Nachhaltigkeitsbericht	32
Bewertungsbericht	34

CSA Real Estate Switzerland Residential	35
Kennzahlen	36
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	37
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	39
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	41
Produkt Report	42
Nachhaltigkeitsbericht	46
Bewertungsbericht	48

CSA Real Estate Germany	49
Kennzahlen	50
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	51
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	53
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	55
Produkt Report	56
Nachhaltigkeitsbericht	60
Bewertungsbericht	62

Nachhaltigkeit – Strategie und Zieldefinition	64
------------------------------------------------------	-----------

Ihre Ansprechpartner	66
-----------------------------	-----------

Vorwort



Ein erfolgreiches Jahr für die Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse Anlagengestiftung trotz Widrigkeiten

Das vergangene Geschäftsjahr war ereignisreich. Die Pandemie rückte etwas in den Hintergrund, leider aufgrund eines weiteren tragischen Ereignisses, nämlich des Konflikts in der Ukraine, der immer noch anhält und auch Spuren im Immobilienbereich hinterlässt. Viele Liegenschaften in den Immobilienanlagegruppen der CSA heizen und erzeugen Warmwasser mit nachhaltigen Energieträgern. Allerdings gibt es auch noch Gebäude, bei denen der Wechsel aus verschiedenen Gründen noch nicht vollzogen ist und die entsprechend noch mit fossilen Energieträgern unterhalten werden.

In diesen Wohn- und Gewerbegebäuden sind in den vergangenen Monaten aufgrund der Verknappung und damit einhergehend der Verteuerung von Gas und Öl die Nebenkosten für die Mieter zum Teil um bis zu 30 % gestiegen. Bei Bauprojekten steigen als Folge des Ukraine-Konflikts, aber auch aufgrund des rigorosen Umgangs mit der Pandemie in China die Kosten, und Lieferengpässe können zu Verteuerungen oder Verzögerungen führen. Diese Entwicklungen haben einen nachteiligen Effekt auf diejenigen Anlagegruppen, die Bauprojekte haben. Entsprechend wurden und werden Projekte, die noch nicht gestartet worden sind, vor allem im Bereich Umbau und Erneuerung teils zurückgestellt.

Im Juni 2022 gab die Schweizerische Nationalbank überraschend eine Erhöhung der Leitzinsen um 0,5 Prozentpunkte bekannt und leitete damit einen ersten Schritt zur Straffung der Geldpolitik ein. Nach Jahren in einem Umfeld negativer Zinsen – was Immobilien für viele Anleger zu einer nahezu alternativlosen Anlageklasse gemacht hat – scheinen sich die Anzeichen für eine Abkühlung im Immobilienmarkt zu verdichten.

Vor diesem Hintergrund gibt es aber trotz allem zwei sehr erfreuliche Nachrichten für die Anleger: Einerseits haben alle vier Anlagegruppen trotz dieser vorgenannten Widerstände sehr erfreuliche Anlagerenditen erwirtschaften können, die zwischen 4,01 % und 6,36 % liegen. Andererseits wurden in zwei Anlagegruppen erfolgreich Kapitalerhöhungen durchgeführt.

Die CSA Real Estate Switzerland führte eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 350 Mio. durch. Zur Zeichnung waren ausschliesslich bestehende Anleger der Anlagegruppe zugelassen, die auf ein maximales Zeichnungsvolumen von CHF 20 Mio. pro Anleger beschränkt waren. Trotz dieser Einschränkungen war die Nachfrage hoch und die Kapitalerhöhung deutlich überzeichnet. Das neue Kapital wird für die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, die Fertigstellung laufender Neubauprojekte und laufende Investitionen im Bestand verwendet.

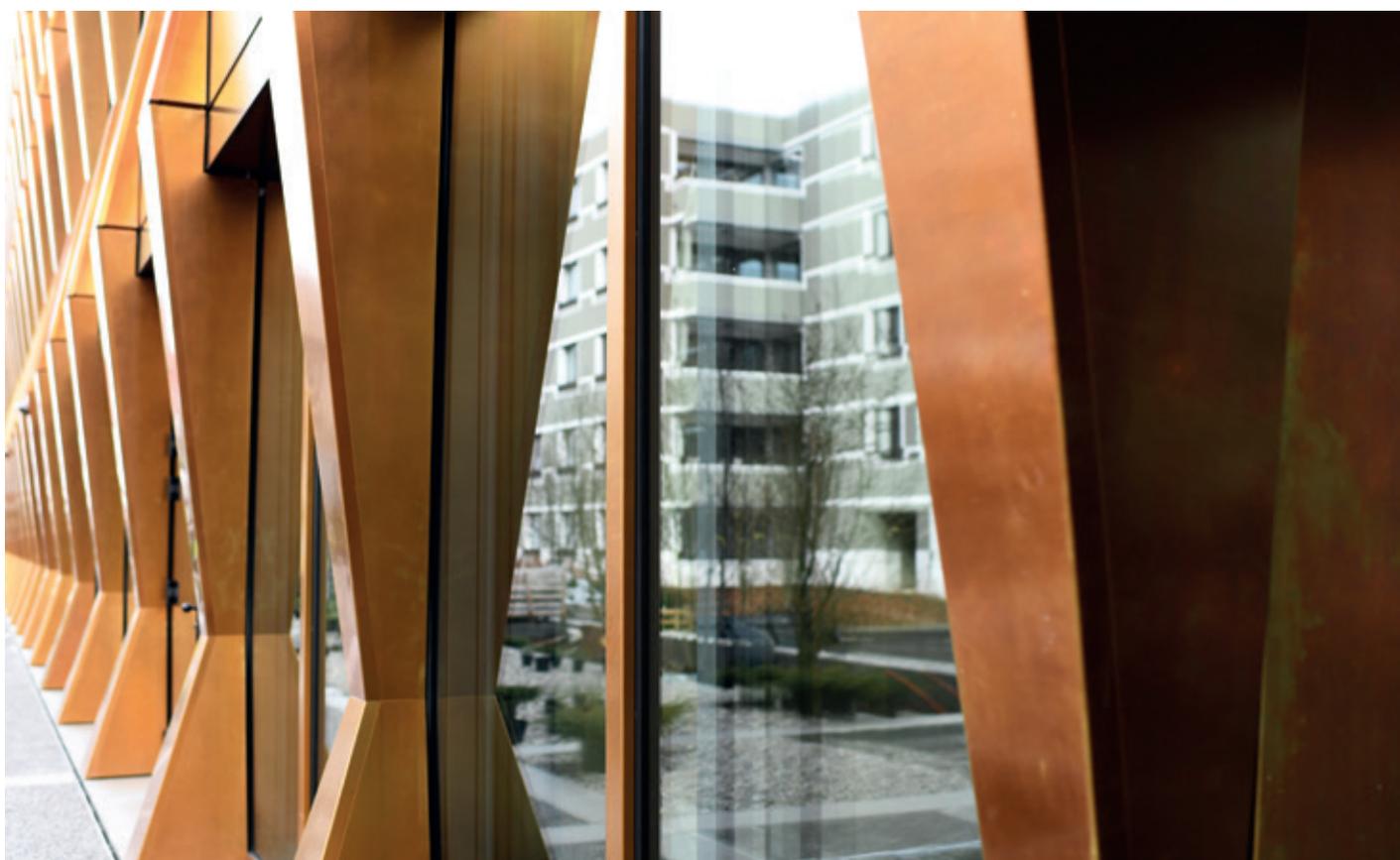
Die CSA Real Estate Switzerland Commercial ist für ein Anlagevolumen von CHF 250 Mio. geöffnet. In der Zwischenzeit sind Zeichnungen von rund CHF 207,7 Mio. eingegangen, die insbesondere dazu verwendet werden, ein bereits gesichertes Portfolio zu erwerben.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,
Geschäftsführerin der Credit Suisse
Anlagengestiftungen, Zürich

CSA Real Estate Switzerland

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



Aarau, Bleichenmattstrasse 31

Kennzahlen

Kennzahlen A-Klasse	
Mietausfallquote	6,96 %
Fremdfinanzierungsquote	17,50 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,92 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0,52 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0,70 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,53 %
Ausschüttungsrendite	3,03 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	95,18 %
Anlagerendite	4,74 %
Fremdkapitalquote	23,80 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4,14 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2,89 %/ nominal 3,92 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1,80 %–4,50 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2,82 %–5,55 %

Abweichende Kennzahlen M-Klasse	
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0,14 %
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0,19 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,12 %
Anlagerendite	5,29 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	in CHF	in % ¹	in CHF	in % ¹
Liquidationssteuern	249 398 000	2,91 %	228 415 000	2,78 %

¹ der Verkehrswerte

¹ Betriebsaufwandquote TER_{ISA}: Die Angabe entspricht der Betriebsaufwandquote (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft (GAV=Gesamtanlagevermögen, NAV=Nettoanlagevermögen). Der Disclaimer am Schluss dieses Dokuments gilt auch für diese Seite.

Produktteam

Product Manager
Andreas Roth

Portfolio Manager
Romandie
Conradin Stiffler

Product Lead Asset Management
Thomas Brandenberger

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung per 30. Juni 2022

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	42 460.68	35 143.11
Kurzfristige Forderungen	96 577 534.07	84 600 034.06
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7 255 038.69	4 026 752.53
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	327 746 000.00	272 702 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	8 026 030 000.00	7 719 333 000.00
Miteigentumsanteile	203 629 000.00	212 802 000.00
Beteiligungen	81 152 000.00	80 736 000.00
Gesamtvermögen	8 742 432 033.44	8 374 234 929.70
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	154 487 174.05	85 482 697.34
Passive Rechnungsabgrenzungen	178 719 348.70	116 565 340.44
Latente Steuern	249 398 000.00	228 415 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 497 800 000.00	1 849 900 000.00
Nettovermögen	6 662 027 510.69	6 093 871 891.92
Inventarwert pro Anspruch (A-Klasse)	1 996.14	1 955.42
Inventarwert pro Anspruch (M-Klasse)	2 009.92	1 970.99
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	6 093 871 891.92	5 941 067 834.07
Ausgaben von Ansprüchen	460 993 490.92	120 657 988.06
Rücknahmen von Ansprüchen	–23 850 982.42	–36 720 577.41
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–58 894 591.01	19 853 265.35
Ausschüttung	–162 523 363.99	–193 397 007.62
Gesamterfolg	352 431 065.27	242 410 389.47
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (konsolidiert)	6 662 027 510.69	6 093 871 891.92
Aufspaltung Nettovermögen (A-Klasse)	5 324 256 317.38	4 782 011 219.49
Aufspaltung Nettovermögen (M-Klasse)	1 337 771 192.31	1 311 860 672.77
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (konsolidiert)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 111 106	3 066 624
Ausgegebene Ansprüche	233 839	63 498
Zurückgenommene Ansprüche	–12 090	–19 016
Anzahl Ansprüche im Umlauf	3 332 855	3 111 106
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (A-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2 445 522	2 401 040
Ausgegebene Ansprüche	233 839	63 498
Zurückgenommene Ansprüche	–12 090	–19 016
Anzahl Ansprüche im Umlauf	2 667 271	2 445 522

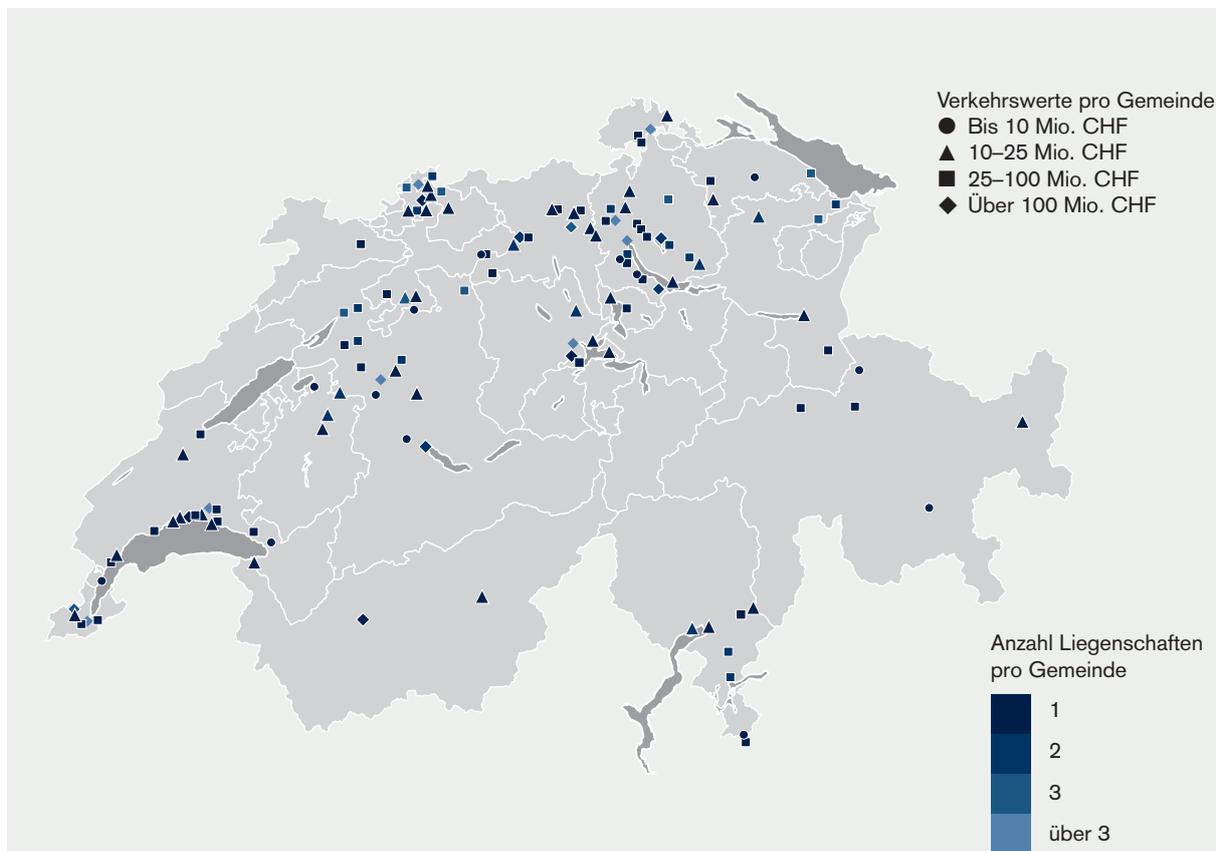
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (M-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	665 584	665 584
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommene Ansprüche	0	0
Anzahl Ansprüche im Umlauf	665 584	665 584
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch A-Klasse	60.52	49.60
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch M-Klasse	60.72	61.99
A-Klasse		
NAV	5 324 256 317.38	4 782 011 219.49
Kapitalwert nach Transaktionen	1 889.20	1 881.43
Kapitalerfolg	42.60	24.34
Kapitalwert je Anspruch	1 931.80	1 905.77
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	64.35	49.64
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 996.14	1 955.41
Ausschüttung	-60.52	-49.60
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 935.62	1 905.81
M-Klasse		
NAV	1 337 771 192.31	1 311 860 672.77
Kapitalwert nach Transaktionen	1 909.00	1 878.62
Kapitalerfolg	40.20	30.39
Kapitalwert je Anspruch	1 949.20	1 909.01
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	60.72	61.98
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	2 009.92	1 970.99
Ausschüttung	-60.72	-61.99
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 949.20	1 909.00

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2022

	01.07.2021–30.06.2022 CHF	01.07.2020–30.06.2021 CHF
Soll-Mietertrag	332 775 582.41	317 220 253.93
Minderertrag Leerstand	-21 607 901.45	-19 562 527.38
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-2 175 488.36	-283 888.71
Mietertrag netto	308 992 192.60	297 373 837.84
Erträge aus Miteigentumsanteilen	8 577 878.54	8 370 881.45
Instandhaltung	-23 237 598.02	-22 804 297.63
Instandsetzung	-35 605 212.40	-48 764 048.53
Unterhalt Immobilien	-58 842 810.42	-71 568 346.16
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-6 306 203.17	-7 096 264.07
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-6 328 870.09	-5 935 101.67
Versicherungen	-1 770 652.57	-3 273 869.33
Verwaltungshonorare	-12 161 467.17	-11 203 438.97
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 487 556.93	-1 659 864.61
Steuern und Abgaben	-4 120 533.29	-3 634 726.72
Übriger Betriebsaufwand	-2 724 338.00	-940 955.70
Betriebsaufwand	-34 899 621.22	-33 744 221.07
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	223 827 639.50	200 432 152.06
Aktivzinsen	8 704.96	2 861.15
Baurechtszinserträge	194 273.55	208 469.40
Übrige Erträge	13 717 265.20	1 134 425.61
Sonstige Erträge	13 920 243.71	1 345 756.16
Hypothekarzinsen	-12 233 478.96	-14 378 737.98
Sonstige Passivzinsen	-126 247.71	-53 356.90
Baurechtszinsen	-1 201 971.95	-1 513 040.05
Finanzierungsaufwand	-13 561 698.62	-15 945 134.93
Verwaltungskosten	-24 975 495.75	-23 698 301.57
Übriger Verwaltungsaufwand	-217 204.62	-156 345.00
Verwaltungsaufwand	-25 192 700.37	-23 854 646.57
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	13 771 753.99	1 702 933.66
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-717 119.06	-1 026 149.84
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	13 054 634.93	676 783.82
Nettoertrag	212 048 119.15	162 654 910.54
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	37 747 116.36	10 818 673.31
Realisierter Erfolg	249 795 235.51	173 473 583.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	123 618 829.76	95 821 805.62
Veränderung latenter Steuern	-20 983 000.00	-26 885 000.00
Gesamterfolg	352 431 065.27	242 410 389.47

Verwendung des Erfolgs konsolidiert		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	212 048 119.15	162 654 910.54
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	14 689.71	7 496.63
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-10 214 493.96	-90 274.10
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	201 848 314.90	162 572 133.07
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-201 837 501.40	-162 557 443.36
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	10 813.50	14 689.71
Verwendung des Erfolgs A-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	171 633 725.94	121 399 645.77
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	13 281.43	1 800.96
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-10 214 493.96	-90 274.10
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	161 432 513.41	121 311 172.63
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-161 423 240.92	-121 297 891.20
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	9 272.49	13 281.43
Verwendung des Erfolgs M-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	40 414 392.40	41 255 265.50
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1 409.01	5 695.67
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	40 415 801.41	41 260 961.17
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-40 414 260.48	-41 259 552.16
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 540.93	1 409.01

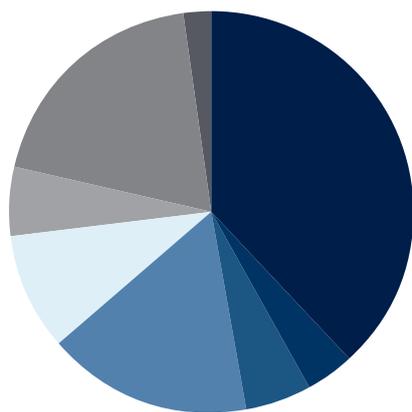
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

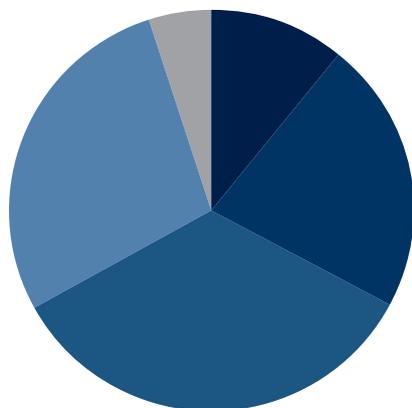
Anzahl Liegenschaften	244
Anzahl Gebäude	562
Total Mietobjekte	32 365
Total Wohnungen	10 492
Verkehrswerte	CHF 8 557 405 000
Gestehungskosten	CHF 7 684 896 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 317 764 345
Mietzinsausfälle	CHF 23 783 390

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



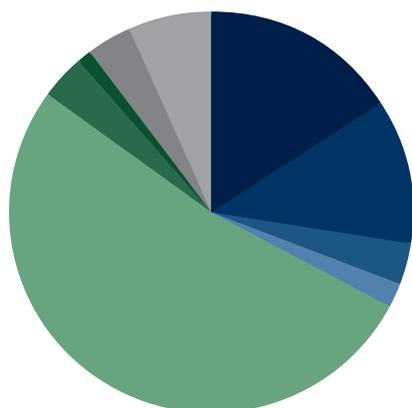
- Region Zürich 38,10 %
- Region Ostschweiz 4,10 %
- Region Zentralschweiz 5,10 %
- Region Nordwestschweiz 16,65 %
- Region Bern 9,35 %
- Region Südschweiz 5,55 %
- Region Genfersee 19,30 %
- Region Westschweiz 1,95 %

Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 10,95 %
- 2-2,5 Zimmer 22,05 %
- 3-3,5 Zimmer 33,95 %
- 4-4,5 Zimmer 28,15 %
- 5+ Zimmer 4,90 %

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



- Büro 16,10 %
- Verkauf 11,60 %
- Kino/Hotel/Restaurant 3,20 %
- Lager 2,05 %
- Wohnungen 52,15 %
- Produktion 0 %
- Freizeit Sport 3,65 %
- Logistik 1,00 %
- Übrige 3,70 %
- Parking 6,55 %

Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2022
Wohnbauten	
Keine	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	
Meyrin , Avenue Louis Casai 71	130 000 000
Gemischte Bauten	
Keine	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	
Keine	
Miteigentum	
Keine	
Baurechtsgrundstücke	
Keine	
Total Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022	130 000 000

Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
Hinwil , Rütibach 9, 11	11 000 000
Yverdon-les-Bains , Rue d'Orbe 1, 3, 5, 7, 9	49 000 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen	
Keine	
Indirekte Immobilienanlagen	
Keine	

Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2021
Basel , Bärschwilerstrasse 4 / Güterstrasse 218	7 800 000
Basel , Steinenvorstadt 5, Birsig-Parkplatz 4 / Steinenvorstadt 5	32 480 000
Birsfelden , Hardstrasse 8, 8a	4 667 000
Derendingen , Luzernstrasse 18, 20, 22, 22a, 27	9 247 000
Frick , Hauptstrasse 15	1 756 000
Gunzgen , Industriestrasse 19, 21, 23, 23a, 25	5 160 000
Kronbühl , Ringstrasse 6, 8, 10, 12	12 310 000
Langenthal , Jurastrasse 18, 18b	4 681 000
Luzern , Libellenrain 15, 17	27 220 000
Neftenbach , Rankstrasse 12-14	5 969 000
Schönenwerd , Stauwehrstrasse 11, 13, 15	8 575 000
Schönenwerd , Stauwehrstrasse 41, 43, 45, 47, 49	16 460 000
Speicher , Hinterwies 20, 22, 27, 29, 31, 33	11 700 000
Weinfeldern , Amriswilerstrasse 56, 58	4 404 000
Winterthur , Scheideggstrasse 14, 16, 18	13 370 000
Zumikon , Farlifangstrasse 16, 18	6 305 000
Zwingen , Reckholderstrasse 4, 6, 8, 10 / Grienweg 16, 18, 18a	10 560 000
Zwingen , Strengenfeldweg 1-7 / Grienweg 8-14a	13 710 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	196 374 000

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Wirtschaft, die sich eben noch in einer rasanten Erholung aus der Pandemie befand, ist Anfang 2022 von einem weiteren externen Schock getroffen worden: der Ukraine-Krise. Entsprechend wurden die Prognosen der Ökonomen der Credit Suisse für das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) für das Jahr 2022 auf 2,5 % reduziert. Der Aufschwung wird weiter an Dynamik verlieren, weshalb sich das BIP-Wachstum im Jahr 2023 auf 1,6 % abschwächen dürfte. Zusätzlich hat der Konflikt in der Ukraine zu deutlich höheren Inflationsraten geführt: Nachdem die Notenbanken in den vergangenen Jahren die Geldmengen bereits stark erhöht hatten, haben durch die Coronapandemie ausgelöste Lieferkettenprobleme bereits zu steigenden Preisen geführt. Die russische Invasion in der Ukraine hat diesen Effekt verstärkt und zu kräftigen Preissteigerungen bei Öl, Gas und verschiedenen Rohstoffen geführt. Angesichts der Inflation, die im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr bei 3,4 % zu liegen kam, hat sich die Schweizerische Nationalbank per Mitte Juni entschieden, den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0,25 % anzuheben. Die Erhöhung der Leitzinsen sowie die steigenden Anleihenrenditen dürften die sehr hohe Nachfrage nach Immobilien abkühlen. Unverändert bleiben aber die fundamentalen Preisfaktoren intakt: Das Wirtschaftswachstum führt zur Schaffung neuer Stellen sowie zu Zuwanderung, was die Nachfrage am Nutzermarkt stützt. Die Bautätigkeit ist in den meisten Regionen und Sektoren rückläufig, und auch die Leerstände zeigen sich rückläufig.

Auswirkungen COVID-19 / Ukraine-Krieg

Die Pandemiesituation im Geschäftsjahr 2021/2022 hat sich wieder stabilisiert.

Einzelne Nutzungen (Hotels und Spezialimmobilien) hatten immer noch Umsatzeinbussen.

Bei Härtefällen konnten individuelle Lösungen in Form von Mietzinserslassen oder Mietzinsstundungen gefunden werden.

Der Krieg in der Ukraine hat einen negativen Einfluss auf die Baukosten. Es gibt zurzeit Lieferengpässe bei Baumaterialien und bei digitalen Geräten. Die Mieter haben aufgrund der steigenden Energiekosten mit höheren Betriebs- und Nebenkosten zu rechnen.



Genéve, Rue de la Confédération



Zürich, Baslerpark 1 «Micro Appartements»



Zürich, Baslerpark 1 «Co-Working»

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

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

In diesem Geschäftsjahr wurde nur eine kommerzielle Liegenschaft in Meyrin gekauft, die über ein Umnutzungspotenzial beim Wohnen und über Möglichkeiten zur Aufstockung verfügt.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2022 ist mit 4,7 % höher ausgefallen als erwartet.

Treiber war eine Diskontsatzsenkung in den Bewertungen des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner AG.

Ausschüttung 2021

Wie im Vorjahr konnte im Herbst 2021 wieder ein Betrag von rund CHF 163 Mio. ausgeschüttet werden, wovon ein grosser Teil durch die Anleger reinvestiert wurde.

Kapitalerhöhung 2022

Im Mai 2022 wurde eine Kapitalerhöhung über CHF 350 Mio. für bestehende Anleger durchgeführt, die überzeichnet worden ist.

Neubauprojekte im Bau

Chavannes-près-Renens, Route de Chavannes
Mit dem Bau wurde in diesem Geschäftsjahr begonnen, die Aushubarbeiten sind schon weit fortgeschritten, und die ersten Kräne sind gestellt. Das Projekt wird mit einem Marktwert von über CHF 450 Mio. nach Fertigstellung die grösste Liegenschaft im Portfolio sein. Über zwei Drittel der Erträge werden aus Wohnnutzungen generiert, womit die Wohnungsknappheit in der

Region Lausanne etwas gelindert werden kann. Die Fertigstellung ist etappenweise vorgesehen bis spätestens Mitte 2025.

Sion, «Cour de Gare»

In diesem Geschäftsjahr konnte der Bau zügig vorangetrieben werden, nachdem die Altlasten fachgerecht entsorgt worden sind. Die Untergeschosse sind mittlerweile fertiggestellt, und die ersten Erdgeschosswände wurden hochgezogen. In den acht geplanten Gebäuden sind rund 300 Wohnungen geplant, was mehr als ein Drittel aller Erträge ausmacht. Das Hotel wird unter dem Brand «Holiday Inn Express & Suites» mit rund 120 Zimmern seine Gäste empfangen, und die Fertigstellung des gesamten Gevierts ist per Ende 2024 geplant.

Grand-Lancy, «Trèfle d'Or»

Die Rohbauarbeiten an diesem Gebäude sind abgeschlossen, und im Frühsommer konnte die Aufrichte gefeiert werden. Die Fertigstellung ist per Ende 2023 vorgesehen, und die Vermarktung der Flächen im Bereich der Büros wurde gestartet, wohingegen die Wohnungen erst im laufenden Geschäftsjahr auf den Markt kommen werden. Im Erdgeschoss ist eine Restaurantnutzung geplant, da in diesem aufstrebenden Quartier ein grosser Bedarf an Verpflegung über Mittag besteht.

Immobilienkäufe

Meyrin, Avenue Louis Casai 71

Im ersten Quartal 2022 konnte eine kommerziell genutzte Immobilie in Genf erworben werden, die über ein Umnutzungs- und Aufstockungspotenzial verfügt. Der Kaufpreis betrug rund CHF 120 Mio. Trotz eines Leerstands von derzeit etwa einem Drittel der Flächen erzielt die Immobilie eine attraktive Nettorendite. Bis zum

Beginn der Bauarbeiten zur Umnutzung werden die derzeit leer stehenden Flächen zu sehr günstigen Konditionen temporär vermietet, um den Leerstand zu reduzieren. Nach der Umnutzung und der Aufstockung können etwa zwei Drittel der Flächen als Wohnungen angeboten werden.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr wurden aus strategischen Überlegungen achtzehn Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 200 Mio. erfolgreich verkauft.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

In den nächsten Jahren wird kontinuierlich in die Bestandsliegenschaften investiert werden. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In seltenen Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubauen und Ersatzneubauten zu erstellen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnutzung erhalten hat.

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

Münchenstein, Spenglerpark

Die Sanierung des Trakts A und B läuft derzeit mit dem Ziel, dass die zurückkehrenden Schulen per Mitte 2023 die neuen Räumlichkeiten beziehen können. Beim geplanten Neubau des 100 Meter hohen Wohnhochhauses wurde der Gestaltungsplan bewilligt.

Genf, Centre Confédération

Die Revitalisierung der Verkaufsflächen und die Erneuerung der Mall sind abgeschlossen. Die Wiedereröffnung der Retailflächen und der Gastro-

nomiebereiche erfolgte in Etappen, und derzeit steht noch die Eröffnung des Kinos an.

Zürich, Überbauung «Wydäckerring»

Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau. Derzeit ist der Rohbau in der Endphase, und die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2024 geplant.

Basel, Überbauung «Horburgpark»

Geplanter Abbruch eines Teils der bestehenden Gebäude und Erstellung eines Ersatzneubaus mit einem Hochhaus.

Im zweiten Quartal 2022 wurde der Gestaltungsplan für dieses Hochhaus bewilligt.

Birsfelden, Überbauung «Birseckstrasse»

Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau mit drei Wohnhochhäusern. Der Gestaltungsplan wurde im zweiten Quartal 2022 bewilligt.

Biel, Schnyder-Areal

Der Kauf des Schnyder-Areals fand per 1. Februar 2021 nach gewonnenem Investorenwettbewerb statt. Auf diesem Areal wird ein Teil der Flächen neu entwickelt, und ein Teil der Flächen bleibt bestehen. Die Bestandsbauten sind derzeit vermietet, und im Neubau sollen Flächen erstellt werden für Alterswohnen und Alterspflege.



Meyrin, Avenue Louis-Casali 71

Vermietungserfolge

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

Meyrin, Rue Emma Kammacher 9
Mit der Safram S.A. konnte ein Mietvertrag über 7 553 m² Logistikfläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Sihlstrasse 34
Mit der Accenture AG konnte ein Mietvertrag über 4 952 m² Bürofläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Sion, Place de la Gare (Cour de Gare)
Mit Cycas Lease Topco BV konnte ein Mietvertrag über 4 529 m² Hotelflächen für 20 Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Maneggstrasse 17, «Pergamin I»
Mit der OdA S Zürich konnte ein Mietvertrag über 3 102 m² Büro- und Schulungsräume für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Lausanne, Rue St-Martin 3/5,
Pont Charles-Bessières 3
Mit der Onward Medical SA konnte ein Mietvertrag über 1 470 m² Büroflächen für 5 Jahre abgeschlossen werden.

Lausanne, Rue du Pont 1
Mit der Inditex-Gruppe konnte ein Mietvertrag über 1 155 m² Retailfläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.

Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

In diesem Geschäftsjahr wurden diverse Immobilien verkauft, die die Anforderungen an den CO₂-Absenkungspfad nicht erfüllen können. Die Erreichung der CO₂-Netto-Null-Strategie bis 2040 ist im Portfolio nur möglich durch Ersatz von Heiz- und Warmwassererzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen oder durch den Verkauf von Liegenschaften, bei denen dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.

Ausblick auf die Aktivitäten im Geschäftsjahr 2022 / 2023

Produkt

- Ausschüttung Herbst 2022
Basis für die Ausschüttung ist der Nettoertrag. Der Nettoertrag ergibt sich aus Erträgen und Aufwendungen der Liegenschaften zuzüglich der Management Fees und unter Be-

rücksichtigung des Anteilscheinverkehrs. Der Nettoertrag des Geschäftsjahrs 2021/2022 beläuft sich auf ca. CHF 212 Mio. Für die Ausschüttung im Herbst 2022 wurde ein Betrag von rund CHF 202 Mio. bewilligt.

Aktives Leerstandsmanagement

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

Verkaufsabsichten von Immobilien

Im neuen Geschäftsjahr sind aus Portfolioüberlegungen mehrere Immobilienverkäufe geplant. Per 1. Juli 2022 wurden bereits die ersten beiden Immobilien in Hinwil und Yverdon-les-Bains mit einem Verkehrswert von rund CHF 60 Mio. veräussert.

Kaufabsichten von Immobilien / Projekten

Es wird zukünftig auf Entwicklungen im Bestand fokussiert, und zukünftige Käufe von Bestandsimmobilien oder von Projekten werden selektiv erfolgen.



Zürich, Sihlstrasse 34

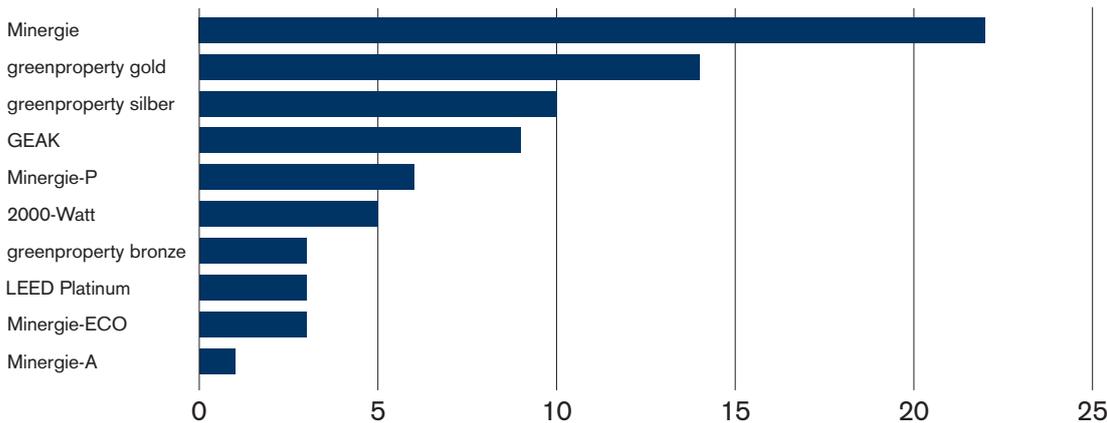
Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilien-anlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 64–65 dieses Data Reports zu finden.

Gebäudezertifikate

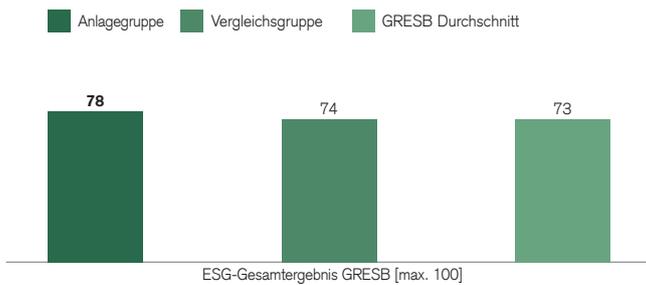
Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland weist in ihrem Portfolio 46 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 17.7 % am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 76. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikate und Energieausweise auf:



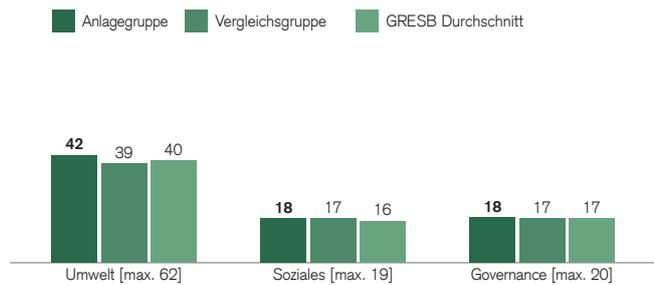
ESG-Performance

Bezüglich dem Benchmarking der ESG-Performance nimmt die CSA Real Estate Switzerland am Global Real Estate Sustainability Benchmark teil. Die aktuellen Ergebnisse finden Sie hier:

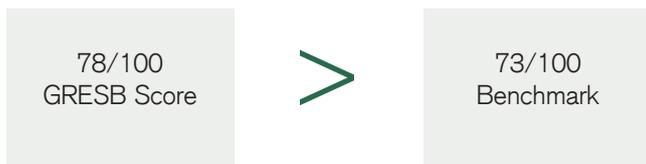
ESG-Gesamtergebnis GRESB



ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



GRESB-Bewertung ggü. Benchmark



Zwecks Evaluierung seiner ESG-Performance im Vergleich zur Vergleichsgruppe und zum Immobilienmarkt beteiligt sich die Anlagegruppe am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Gebäudeoptimierung

Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien gemessen, wobei eine möglichst hohe Abdeckung des Portfolios angestrebt wird. Für Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management stehen Faktoren im Vordergrund, um das Ziel Netto-Null-Emission bis im Jahr 2040 zu erreichen (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP). Die Kennzahlen für die Jahre 2020 und 2021 entnehmen Sie der folgenden Seite.

CSA Real Estate Switzerland	2021	2020	Veränderung
Gesamtfläche fertige Bauten (m ²)	1 411 193	1 382 448	
Massgebende Fläche (m ²)	1 242 830	1 179 966	5,0 %
Abdeckungsgrad Fläche mit Werten (a)	88 %	85 %	
Massgebende Energie-Intensität (kWh/m²)	168	172	-2,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	208 158	202 599	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	78 %	90 %	
Energie-Intensität, Anteil Eigentümer (kWh/m²)	120	121	-1,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	148 536	142 498	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	88 %	100 %	
Brennstoffe	83 055	81 065	
– Heizöl	24 379	24 668	
– Erdgas (5)	53 971	52 336	
– Biomasse (Holz, Pellets)	4 705	4 061	
Wärme	46 939	42 506	
– Nah- und Fernwärme	44 250	40 775	
– Umweltwärme	2 690	1 731	
Elektrizität	18 541	18 927	
– Wärmepumpen	953	697	
– Zentrale Anlagen, Allgmeinstrom	17 589	18 230	
Energie-Intensität, Anteil Mieter (kWh/m²)	48	51	-6,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	59 623	60 101	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	53 %	67 %	
– Brennstoffe	3 984	3 911	
– Wärme	8 469	7 156	
– Elektrizität	47 169	49 033	
Massgebende Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	18.6	19.0	-2,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	23 034	22 325	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	84 %	99 %	
Emissions-Intensität Scope 1+2 Eigentümer (kg CO₂e/m²)	16.8	17.3	-3,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	20 849	20 363	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	86 %	100 %	
Scope 1	16 024	15 799	
– Heizöl	6 192	6 266	
– Heizgas (5)	9 823	9 525	
– Biomasse (Holz, Pellets)	9	8	
Scope 2	4 824	4 564	
– Nah- und Fernwärme (2)	4 614	4 352	
– Umweltwärme	0	0	
– El. Wärmepumpen	11	7	
– El. zentrale Anlagen, Allgmeinstrom	199	204	
Emissions-Intensität Scope 3 Mieter (kg CO₂e/m²)	1.8	1.7	6,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	2 185	1 963	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	70 %	88 %	
Scope 3	2 185	1 963	
– Brennstoffe	738	712	
– Wärme	883	772	
– Elektrizität	564	479	
Wasser-Intensität (m³/m²)	1.09	1.14	-5,0 %
Wasserverbrauch gemessen (m ³)	1 352 812	1 346 979	

Für die massgebende Energie- und Emissionsintensität gilt ein Unsicherheitsbereich von ±10 % des angegebenen Werts. Die hier deklarierten Verbrauchswerte und Kennzahlen können von bisher publizierten Werten abweichen.

- (a) Abdeckungsgrad nach Definition AMAS. Gesamtfläche fertiger Bauten inklusive «Single-Tenant»-Liegenschaften, ohne Bauprojekte, ohne Abgänge und Zugänge im Geschäftsjahr. Die massgebende Fläche entspricht der Fläche fertiger Bauten mit gemessenen Verbrauchswerten für Raumheizung und Warmwasser bzw. mit den von Single-Tenants mitgeteilten Verbrauchswerten. Die Bezugsgrösse ist die vermietbare Fläche VMF.
- (b) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte des Geschäftsjahrs für die angegebene massgebende Fläche. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe beziehen sich auf den Brennwert. Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärmen sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT. Fehlende Verbrauchswerte, insbesondere für Elektrizität der Mietflächen, ohne Single-Tenant, sind mit Benchmarkwerten auf die massgebende Fläche hochgerechnet. Der Abdeckungsgrad Messwerte im Geschäftsjahr zeigt den Anteil Messwerte am Resultat.
- (c) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten. Aufteilung nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgmeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Energieeinkauf der Mieter inkl. Schätzwerte für den Elektrizitätsverbrauch der Mietflächen ohne Single-Tenants.
- (1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.
- (2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als VFS Fernwärmemix Schweiz 2020, 2021 und Emissionsfaktoren nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.
- (3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.
- (4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.
- (5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2020 und 2021 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES wurden per 30. Juni 2022 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

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

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

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 20. Juli 2022

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Commercial

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



Zürich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A / Münsterergasse 2, 4 / Zwingliplatz 3

Kennzahlen

Mietausfallquote	8,99 %
Fremdfinanzierungsquote	15,59 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,72 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) ¹	0,51 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV) ¹	0,69 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,09 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	4,01 %
Fremdkapitalquote	18,42 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,10 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,14 %/ nominal 4,17 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,25 %–3,85 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,27 %–4,89 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	in CHF	in % ³	in CHF	in % ³
Liquidationssteuern	13 852 000	0,73 %	11 491 000	0,64 %

³ der Verkehrswerte

¹ Betriebsaufwandquote TER_{ISA} : Die Angabe entspricht der Betriebsaufwandquote (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft (GAV=Gesamtanlagevermögen, NAV=Nettoanlagevermögen). Der Disclaimer am Schluss dieses Dokuments gilt auch für diese Seite.

Produktteam

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Management Support
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

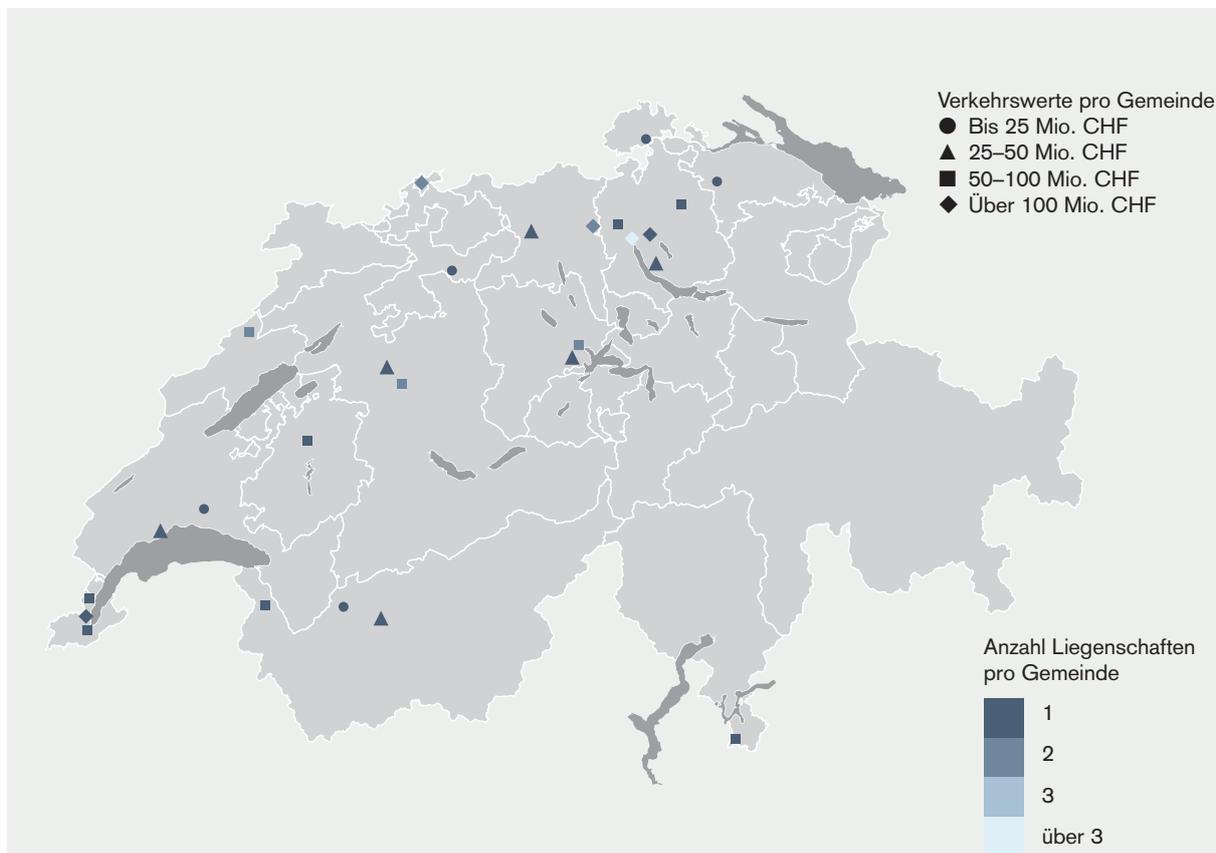
Vermögensrechnung per 30. Juni 2022

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	30 318.87	93 810.78
Kurzfristige Forderungen	24 699 144.87	18 808 288.34
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 256 522.11	1 349 904.14
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	0.00	147 290 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 894 765 000.00	1 658 520 000.00
Gesamtvermögen	1 921 750 985.85	1 826 062 003.26
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22 915 212.99	19 569 326.89
Passive Rechnungsabgrenzungen	21 832 220.52	21 558 735.71
Latente Steuern	13 852 000.00	11 491 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	295 300 000.00	456 400 000.00
Nettovermögen	1 567 851 552.34	1 317 042 940.66
Inventarwert pro Anspruch	1 693.25	1 628.02
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 317 042 940.66	1 319 741 454.67
Ausgaben von Ansprüchen	208 697 286.34	0.00
Rücknahmen von Ansprüchen	–11 923 560.29	–53 733 133.63
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–7 883 722.65	38 293.30
Gesamterfolg	61 918 608.28	50 996 326.32
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 567 851 552.34	1 317 042 940.66
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	808 984	843 155
Ausgegebene Ansprüche	124 069	0
Zurückgenommene Ansprüche	–7 109	–34 171
Anzahl Ansprüche im Umlauf	925 944	808 984
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	56.30	49.93

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2022

	01.07.2021–30.06.2022 CHF	01.07.2020–30.06.2021 CHF
Soll-Mietertrag	76 464 973.30	72 572 600.44
Minderertrag Leerstand	-6 763 380.38	-6 386 890.52
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-120 150.00	53 960.43
Mietertrag netto	69 581 442.92	66 239 670.35
Instandhaltung	-3 861 960.56	-3 353 275.81
Instandsetzung	-3 706 924.18	-4 793 858.21
Unterhalt Immobilien	-7 568 884.74	-8 147 134.02
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1 083 441.86	-959 455.17
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-649 228.25	-2 615 041.85
Versicherungen	-446 989.37	-689 451.98
Verwaltungshonorare	-2 198 568.87	-1 947 855.35
Vermietungs- und Insertionskosten	-720 016.47	-509 947.64
Steuern und Abgaben	-812 646.62	-724 710.49
Übriger Betriebsaufwand	-94 681.15	-98 344.87
Betriebsaufwand	-6 005 572.59	-7 544 807.35
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	56 006 985.59	50 547 728.98
Baurechtszinserträge	87 968.70	87 755.76
Übrige Erträge	3 281 891.45	510 886.85
Sonstige Erträge	3 369 860.15	598 642.61
Hypothekarzinsen	-2 680 519.80	-3 038 924.52
Sonstige Passivzinsen	-13 222.34	-13 172.20
Baurechtszinsen	-119 508.90	-101 917.90
Finanzierungsaufwand	-2 813 251.04	-3 154 014.62
Verwaltungskosten	-7 460 397.13	-7 125 460.57
Übriger Verwaltungsaufwand	-32 366.99	-41 761.57
Verwaltungsaufwand	-7 492 764.12	-7 167 222.14
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	6 710 344.71	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-350 567.01	-216 008.51
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	6 359 777.70	-216 008.51
Nettoertrag	55 430 608.28	40 609 126.32
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	55 430 608.28	40 609 126.32
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 849 000.00	12 315 200.00
Veränderung latenter Steuern	-2 361 000.00	-1 928 000.00
Gesamterfolg	61 918 608.28	50 996 326.32
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	55 430 608.28	40 609 126.32
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-3 301 471.30	-214 897.33
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	52 129 136.98	40 394 228.99
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	52 129 136.98	40 394 228.99

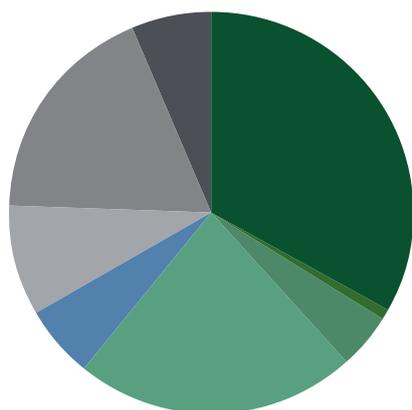
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

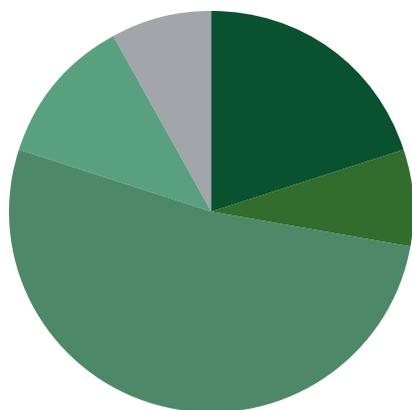
Anzahl Liegenschaften	33
Anzahl Gebäude	46
Total Mietobjekte	6 295
Total Wohnungen	25
Verkehrswerte	CHF 1 894 765 000
Gestehungskosten	CHF 1 852 955 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 69 669 412
Mietzinsausfälle	CHF 6 883 530

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



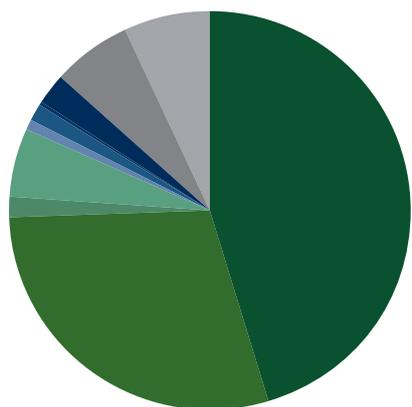
- Region Zürich 33,20 %
- Region Ostschweiz 0,70 %
- Region Zentralschweiz 4,60 %
- Region Nordwestschweiz 22,50 %
- Region Bern 5,70 %
- Region Südschweiz 9,00 %
- Region Genfersee 18,05 %
- Region Westschweiz 6,20 %

Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 20,00 %
- 2-2,5 Zimmer 8,00 %
- 3-3,5 Zimmer 52,00 %
- 4-4,5 Zimmer 12,00 %
- 5+ Zimmer 8,00 %

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



- Büro 45,35 %
- Verkauf 29,10 %
- Kino/Hotel/Restaurant 1,85 %
- Lager 5,50 %
- Wohnungen 0,90 %
- Produktion 1,40 %
- Freizeit Sport 0,30 %
- Logistik 2,40 %
- Übrige 6,35 %
- Parking 6,85 %

Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2022
Wohnbauten	
Keine	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	
Conthey , Route des Rottes 34	11 570 000
Kriens , Sternmatt 6	32 780 000
Gemischte Bauten	
Keine	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	
Keine	
Miteigentum	
Keine	
Baurechtsgrundstücke	
Keine	
Total Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022	44 350 000

Kaufverpflichtungen im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Kaufpreis in CHF
Adliswil , Soodring 6	77 446 840
Lausanne , Rue Saint-Laurent 23, 25, 27, Rue William-Haldimand 16	28 587 128
Oftringen , Nordstrasse 16, 18	36 162 319
Geschäfte zwischen Anlagegruppen	
Keine	
Indirekte Immobilienanlagen	
Keine	

Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2021
Keine	
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	0

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Wirtschaft, die sich eben noch in einer rasanten Erholung aus der Pandemie befand, ist Anfang 2022 von einem weiteren externen Schock getroffen worden: der Ukraine-Krise. Entsprechend wurden die Prognosen der Ökonomen der Credit Suisse für das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) für das Jahr 2022 auf 2,5 % reduziert. Der Aufschwung wird weiter an Dynamik verlieren, weshalb sich das BIP-Wachstum im Jahr 2023 auf 1,6 % abschwächen dürfte. Zusätzlich hat der Konflikt in der Ukraine zu deutlich höheren Inflationsraten geführt: Nachdem die Notenbanken in den vergangenen Jahren die Geldmengen bereits stark erhöht hatten, haben durch die Corona-Pandemie ausgelöste Lieferkettenprobleme bereits zu steigenden Preisen geführt. Die russische Invasion in der Ukraine hat diesen Effekt verstärkt und zu kräftigen Preissteigerungen bei Öl, Gas und verschiedenen Rohstoffen geführt. Angesichts der Inflation, die im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr bei 3,4 % zu liegen kam, hat sich die Schweizerische Nationalbank per Mitte Juni entschieden, den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0,25 % anzuheben. Die Erhöhung der Leitzinsen sowie die steigenden Anleihenrenditen dürften die sehr hohe Nachfrage nach Immobilien abkühlen. Unverändert bleiben aber die fundamentalen Preisfaktoren intakt: Das Wirtschaftswachstum führt zur Schaffung neuer Stellen sowie zu Zuwanderung, was die Nachfrage am Nutzermarkt stützt. Die Bautätigkeit ist in den meisten Regionen und Sektoren rückläufig, und auch die Leerstände zeigen sich rückläufig.

Auswirkungen COVID-19/Ukraine-Krieg

Die Pandemiesituation im Geschäftsjahr 2021/2022 hat sich wieder stabilisiert. Einzelne Nutzungen verzeichneten immer noch Umsatzeinbussen. Bei Härtefällen konnten individuelle Lösungen in Form von Mietzinserlassen oder Mietzinsstundungen gefunden werden.



Adliswil, Soodring 6



Wallisellen, Richtstrasse 2

Der Krieg in der Ukraine hat einen negativen Einfluss auf die Baukosten. Es gibt zurzeit Lieferengpässe bei Baumaterialien und bei digitalen Geräten. Die Mieter haben aufgrund der steigenden Energiekosten mit höheren Betriebs- und Nebenkosten zu rechnen.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf Investitionen in ein Neubauprojekt in Wallisellen und auf diversen Sanierungen im Bestandsportfolio. Zwecks Diversifikation und eines weiteren Ausbaus des Portfolios wurden diverse Kaufopportunitäten geprüft. Dabei konnten eine Gewerbeliegenschaft in Kriens und eine Retail-Liegenschaft in Conthey für CHF 44 Mio. erworben werden.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2022 ist mit 4,01 % gleich hoch ausgefallen wie im Vorjahr. Zu diesem Ergebnis hat vor allem ein gutes operatives Resultat geführt. Dabei ist zu erwähnen, dass die Portfolioaufwertung des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner leicht tiefer als im Vorjahr ausgefallen ist. Die erzielte Anlagerendite entspricht unseren Erwartungen.

Leerstandsentwicklung

Im Berichtsjahr konnten diverse Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen erzielt werden. Die Leerstandsquote sank im Jahresverlauf stichtagsbetrachtet bis auf 6,49 %. Nach Fertigstellung des R2 Tower in Wallisellen lag die Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni 2022 bei 11,00 %.

Öffnung der Anlagegruppe

Seit dem 25. April 2022 ist die Anlagegruppe für ein Anlagevolumen von CHF 250 Mio. geöffnet. In der Zwischenzeit sind Zeichnungen im Umfang von CHF 207,7 Mio. eingegangen, die insbe-



Wallisellen, Richtistrasse 2

sondere dazu verwendet werden, ein bereits gesichertes Portfolio im Umfang von CHF 142 Mio. zu erwerben. Bis zum Erreichen des Zielvolumens können Zeichnungen unverändert täglich erfasst werden.

Projekte fertiggestellt

Der R2 Tower in Wallisellen konnte im Februar 2022 fertiggestellt werden. Das Bürohochhaus mit 19 Stockwerken und total rund 14 000 m² vermietbarer Flächen wurde bereits von den ersten Mietern bezogen. Der Leerstand beträgt 66 %, Verhandlungen mit diversen Mietinteressenten sind im Gange. Das Hotel und das Autohaus wurden bereits im Jahr 2019 fertiggestellt und sind vollvermietet.

Projekte im Bau

Es befinden sich keine Neubauprojekte im Portfolio.

Immobilienkäufe

Conthey, Route des Rottes 34
Im Industriegebiet, angrenzend an ein Wohnquartier, konnte ein vollvermietetes Fachmarktzentrum für CHF 11,7 Mio. erworben werden.

Kriens, Sternmatt 6
Gleich beim neu erstellten Mattenhof-Areal konnte diese Büro- und Gewerbeliegenschaft für CHF 33,3 Mio. ebenfalls erworben werden. Sämtliche Flächen sind nahezu vollvermietet.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr wurden keine Verkäufe getätigt.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 45 bis 55 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile, Gesamtanierungen oder Repositionierungen von Liegenschaften. Mit diesen Investitionen ist es möglich, Potenziale auszuschöpfen, die Vermietbarkeit zu erhöhen und die Portfolioqualität zu steigern. Die derzeit grössten und wichtigsten Investitionen in die bestehende Substanz werden in den nachfolgenden Liegenschaften getätigt:

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

Regensdorf, Althardstrasse 80
Nach dem Auszug des Hauptmieters SAP befindet sich die Liegenschaft in der Repositionierungsphase. Zuletzt konnten rund 800 m² Büroflächen vermietet werden. Verhandlungen für weitere Mietflächen sind im Gang.

Zürich, Blaufahnenstrasse 3/6/6A, Münsterergasse 2/4 und Zwingliplatz 3
Nach der erfolgreichen Repositionierung und Vollvermietung von 4 600 m² Büroflächen sind wir daran, die ehemaligen Wellnessräume im EG und UG in einen Fitness- und Gastrobetrieb umzufunktionieren. Diese Flächen sind bereits vollständig vermietet und werden im Herbst 2022 ihren Betrieb aufnehmen.

Vermietungserfolge

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

Erlenbach, Seestrasse 76,78
Mit Zingg & Lamprecht AG konnte eine Mietvertragsverlängerung über 1 274 m² Gewerbefläche für 5 Jahre abgeschlossen werden.



Basel, Aeschenvorstadt 72

Lausanne, Rue de Genève 70+72
Mit der Protectas SA konnte eine Verlängerung über 1 848 m² Büroflächen für 5 Jahre abgeschlossen werden.

Neuhausen am Rheinfall,
Victor von Bruns-Strasse 21
Mit dem SIT – Schaffhausen Institute of Technology konnte ein Mietvertrag über 1 572 m² für 5 Jahre abgeschlossen werden.

Tolochenaz, Rte de Lully 5A/B
Mit der Steiner AG konnte eine Verlängerung über 2 313 m² Büro- und Lagerfläche für 5 Jahre abgeschlossen werden.

Wallisellen, Richtstrasse 2, R2 Tower
Mit der Green Capital & Beteiligungen AG konnte ein Mietvertrag für eine Bürofläche von 1 456 m² im 18. + 19. OG für 5,5 Jahre abgeschlossen werden.

Zollikofen, Bernstrasse 160, 162, 164
Mit der ALDI Suisse AG konnte eine Mietvertragsverlängerung über 1 732 m² Ladenfläche für 10 Jahre abgeschlossen werden.



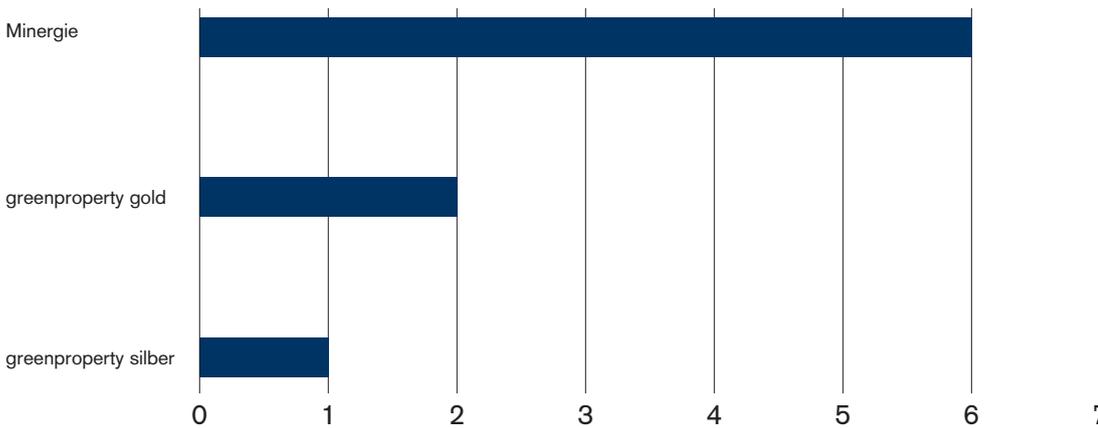
Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilienanlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 64–65 dieses Data Reports zu finden.

Gebäudezertifikate

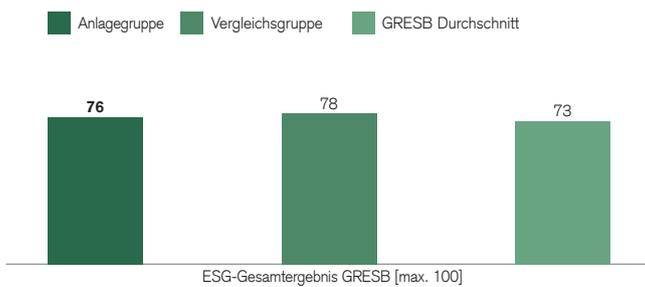
Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial weist in ihrem Portfolio 6 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 18.2 % am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 9. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikate und Energieausweise auf:



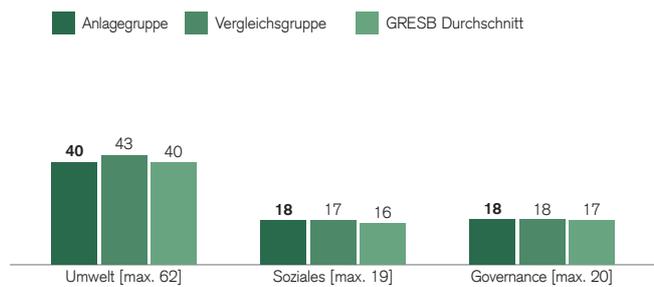
ESG-Performance

Bezüglich dem Benchmarking der ESG-Performance nimmt die CSA Real Estate Switzerland Commercial am Global Real Estate Sustainability Benchmark teil. Die aktuellen Ergebnisse finden Sie hier:

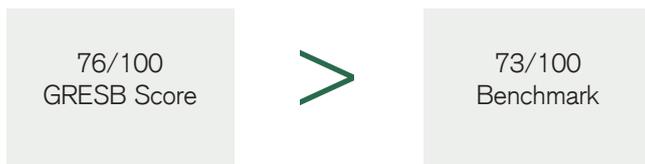
ESG-Gesamtergebnis GRESB



ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



GRESB-Bewertung ggü. Benchmark



Zwecks Evaluierung seiner ESG-Performance im Vergleich zur Vergleichsgruppe und zum Immobilienmarkt beteiligt sich die Anlagegruppe am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Gebäudeoptimierung

Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien gemessen, wobei eine möglichst hohe Abdeckung des Portfolios angestrebt wird. Für Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management stehen Faktoren im Vordergrund, um das Ziel Netto-Null-Emission bis im Jahr 2040 zu erreichen (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP). Die Kennzahlen für die Jahre 2020 und 2021 präsentieren sich wie folgt:

CSA Real Estate Commercial	2021	2020	Veränderung
Gesamtfläche fertige Bauten (m ²)	336 843	353 874	
Massgebende Fläche (m ²)	298 695	315 726	-5,0 %
Abdeckungsgrad Fläche mit Werten (a)	89 %	89 %	
Massgebende Energie-Intensität (kWh/m²)	183	184	-1,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	54 561	58 190	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	87 %	89 %	
Energie-Intensität, Anteil Eigentümer (kWh/m²)	65	61	6,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	19 411	19 405	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	95 %	100 %	
Brennstoffe	9 095	8 084	
– Heizöl	1 565	1 609	
– Erdgas (5)	7 530	6 475	
– Biomasse (Holz, Pellets)	0	0	
Wärme	3 273	3 940	
– Nah- und Fernwärme	3 273	3 940	
– Umweltwärme	0	0	
Elektrizität	7 043	7 381	
– Wärmepumpen	0	0	
– Zentrale Anlagen, Allgmeinstrom	7 043	7 381	
Energie-Intensität, Anteil Mieter (kWh/m²)	118	123	-4,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	35 150	38 785	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	82 %	83 %	
– Brennstoffe	6 718	7 026	
– Wärme	735	1 210	
– Elektrizität	27 697	30 548	
Massgebende Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	12.7	12.1	5,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	3 808	3 818	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	96 %	98 %	
Emissions-Intensität Scope 1+2 Eigentümer (kg CO₂e/m²)	7.3	6.6	11,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	2 189	2 092	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	96 %	100 %	
Scope 1	1 768	1 587	
– Heizöl	397	409	
– Heizgas (5)	1 370	1 178	
– Biomasse (Holz, Pellets)	0	0	
Scope 2	421	505	
– Nah- und Fernwärme (2)	341	422	
– Umweltwärme	0	0	
– El. Wärmepumpen	0	0	
– El. zentrale Anlagen, Allgmeinstrom	80	83	
Emissions-Intensität Scope 3 Mieter (kg CO₂e/m²)	5.4	5.5	-1,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	1 619	1 726	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	96 %	95 %	
Scope 3	1 619	1 726	
– Brennstoffe	1 223	1 279	
– Wärme	77	131	
– Elektrizität	319	317	
Wasser-Intensität (m³/m²)	0.40	0.36	14,0 %
Wasserverbrauch gemessen (m ³)	120 542	112 253	

Für die massgebende Energie- und Emissionsintensität gilt ein Unsicherheitsbereich von ±10 % des angegebenen Werts. Die hier deklarierten Verbrauchswerte und Kennzahlen können von bisher publizierten Werten abweichen.

- (a) Abdeckungsgrad nach Definition AMAS. Gesamtfläche fertiger Bauten inklusive «Single-Tenant»-Liegenschaften, ohne Bauprojekte, ohne Abgänge und Zugänge im Geschäftsjahr. Die massgebende Fläche entspricht der Fläche fertiger Bauten mit gemessenen Verbrauchswerten für Raumheizung und Warmwasser bzw. mit den von Single-Tenants mitgeteilten Verbrauchswerten. Die Bezugsgrösse ist die vermietbare Fläche VMF.
- (b) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte des Geschäftsjahrs für die angegebene massgebende Fläche. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe beziehen sich auf den Brennwert. Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärmen sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT. Fehlende Verbrauchswerte, insbesondere für Elektrizität der Mietflächen, ohne Single-Tenant, sind mit Benchmarkwerten auf die massgebende Fläche hochgerechnet. Der Abdeckungsgrad Messwerte im Geschäftsjahr zeigt den Anteil Messwerte am Resultat.
- (c) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten. Aufteilung nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgmeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Energieeinkauf der Mieter inkl. Schätzwerte für den Elektrizitätsverbrauch der Mietflächen ohne Single-Tenants.
- (1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.
- (2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als VFS Fernwärmemix Schweiz 2020, 2021 und Emissionsfaktoren nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.
- (3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.
- (4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.
- (5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2020 und 2021 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

Commercial

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES Commercial wurden per 30. Juni 2022 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

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

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

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 19. Juli 2022

Gino Fiorentin

André Kägi

CSA Real Estate Switzerland Residential

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



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

Kennzahlen

Mietausfallquote	6,63 %
Fremdfinanzierungsquote	18,74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,66 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) ¹	0,53 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV) ¹	0,68 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,74 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	6,36 %
Fremdkapitalquote	24,64 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	5,24 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2,76 %/ nominal 3,79 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,30 %–3,70 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,32 %–4,74 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	in CHF	in % ⁴	in CHF	in % ⁴
Liquidationssteuern	41 816 000	3,21 %	32 414 000	2,73 %

⁴ der Verkehrswerte

¹ Betriebsaufwandquote TER_{ISA} : Die Angabe entspricht der Betriebsaufwandquote (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft (GAV=Gesamtanlagevermögen, NAV=Nettoanlagevermögen). Der Disclaimer am Schluss dieses Dokuments gilt auch für diese Seite.

Produktteam

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Management Support
Lynn Anja Heer



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

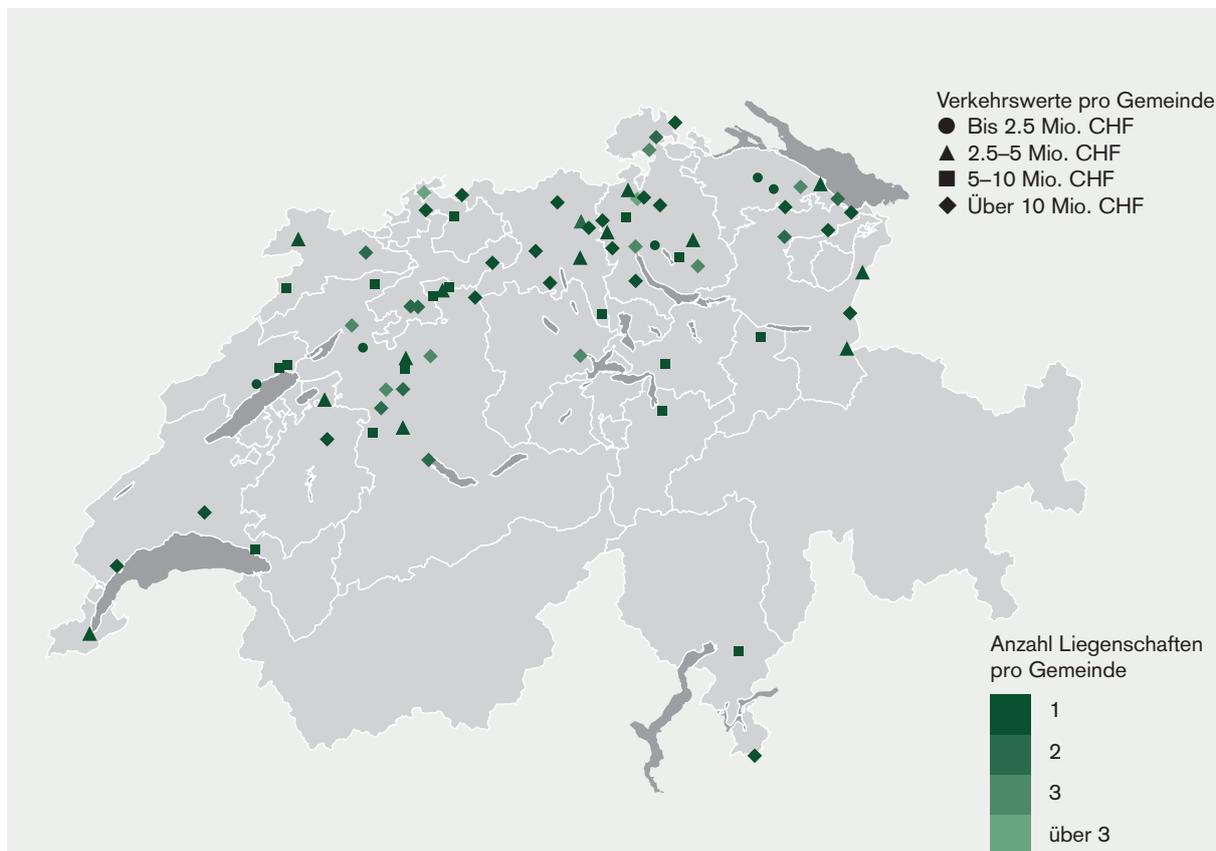
Vermögensrechnung per 30. Juni 2022

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	17 463.76	86 972.70
Kurzfristige Forderungen	12 692 801.49	12 146 112.67
Aktive Rechnungsabgrenzungen	376 554.05	543 611.58
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	126 707 000.00	79 210 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 157 443 000.00	1 091 366 000.00
Miteigentumsanteile	17 076 100.00	16 903 600.00
Gesamtvermögen	1 314 312 919.30	1 200 256 296.95
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17 652 690.04	13 939 144.85
Passive Rechnungsabgrenzungen	20 585 843.09	20 103 450.37
Latente Steuern	41 816 000.00	32 414 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	243 800 000.00	201 400 000.00
Nettovermögen	990 458 386.17	932 399 701.73
Inventarwert pro Anspruch	2 155.25	2 026.29
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	932 399 701.73	860 875 820.41
Ausgaben von Ansprüchen	0.00	20 529 998.45
Rücknahmen von Ansprüchen	–1 214 886.18	–3 555 792.26
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–3 487 709.34	33 132.68
Gesamterfolg	62 761 279.96	54 516 542.45
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	990 458 386.17	932 399 701.73
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	460 152	451 389
Ausgegebene Ansprüche	0	10 610
Zurückgenommene Ansprüche	–596	–1 848
Anzahl Ansprüche im Umlauf	459 556	460 152
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	64.32	56.10

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2022

	01.07.2021–30.06.2022 CHF	01.07.2020–30.06.2021 CHF
Soll-Mietertrag	48 220 183.11	48 058 467.59
Minderertrag Leerstand	-3 004 686.81	-4 055 348.42
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-236 033.17	-138 942.06
Mietertrag netto	44 979 463.13	43 864 177.11
Erträge aus Miteigentumsanteilen	650 727.76	430 571.55
Instandhaltung	-3 778 472.15	-3 963 589.67
Instandsetzung	-2 156 309.80	-3 901 476.36
Unterhalt Immobilien	-5 934 781.95	-7 865 066.03
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-427 750.73	-382 358.66
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-891 097.89	-1 133 248.71
Versicherungen	-233 931.92	-418 139.02
Verwaltungshonorare	-1 797 549.91	-1 728 971.25
Vermietungs- und Insertionskosten	-333 870.01	-325 915.66
Steuern und Abgaben	-543 687.17	-425 225.10
Übriger Betriebsaufwand	201 108.85	-566 180.23
Betriebsaufwand	-4 026 778.78	-4 980 038.63
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	35 668 630.16	31 449 644.00
Aktivzinsen	94.15	1 281.50
Übrige Erträge	28 296.83	74 160.96
Sonstige Erträge	28 390.98	75 442.46
Hypothekarzinsen	-1 400 159.50	-1 511 520.15
Sonstige Passivzinsen	-8 040.02	-9 690.71
Finanzierungsaufwand	-1 408 199.52	-1 521 210.86
Verwaltungskosten	-4 718 602.57	-4 383 063.89
Übriger Verwaltungsaufwand	-1 528.70	-2 377.40
Verwaltungsaufwand	-4 720 131.27	-4 385 441.29
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	293 206.73
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-6 262.44	-83 791.45
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-6 262.44	209 415.28
Nettoertrag	29 562 427.91	25 827 849.59
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	43 352.05	-136 231.43
Realisierter Erfolg	29 605 779.96	25 691 618.16
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	42 557 500.00	37 358 924.29
Veränderung latenter Steuern	-9 402 000.00	-8 534 000.00
Gesamterfolg	62 761 279.96	54 516 542.45
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29 562 427.91	25 827 849.59
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-4 856.88	-14 222.36
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	29 557 571.03	25 813 627.23
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	29 557 571.03	25 813 627.23

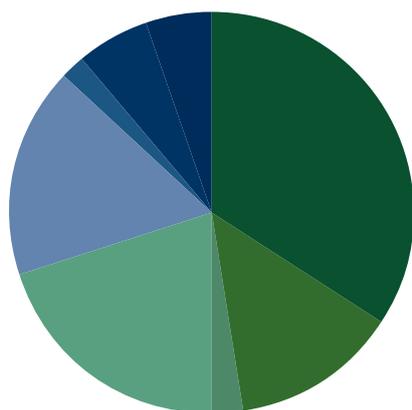
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



Portfolio Kennzahlen

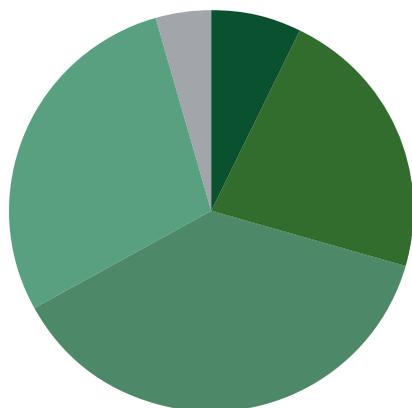
Anzahl Liegenschaften	116
Anzahl Gebäude	240
Total Mietobjekte	6 715
Total Wohnungen	2 784
Verkehrswerte	CHF 1 301 226 100
Gestehungskosten	CHF 1 147 092 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 45 630 191
Mietzinsausfälle	CHF 3 240 720

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



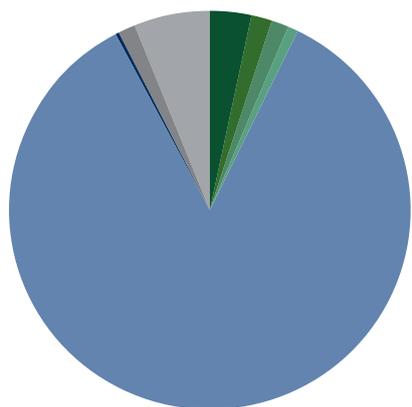
- Region Zürich 34,20 %
- Region Ostschweiz 13,40 %
- Region Zentralschweiz 2,45 %
- Region Nordwestschweiz 20,20 %
- Region Bern 16,90 %
- Region Südschweiz 2,05 %
- Region Genfersee 5,65 %
- Region Westschweiz 5,20 %

Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 7,40 %
- 2-2,5 Zimmer 22,15 %
- 3-3,5 Zimmer 37,50 %
- 4-4,5 Zimmer 28,70 %
- 5+ Zimmer 4,25 %

Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



- Büro 3,45 %
- Verkauf 1,80 %
- Kino/Hotel/Restaurant 1,20 %
- Lager 0,80 %
- Wohnungen 85,05 %
- Produktion 0,00 %
- Freizeit Sport 0,10 %
- Logistik 0,20 %
- Übrige 1,30 %
- Parking 6,10 %

Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2022
Wohnbauten	
Lausanne , Avenue Robert-de-Menthon 16-20 / Rue Louis-Auguste-Curtat 9, 11, 13	19 050 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	
Keine	
Gemischte Bauten	
Keine	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	
Amriswil , Säntisblickstrasse	4 868 000
Kaiseraugst , Wurmisweg 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f	17 370 000
Oberbipp , Steingasse	3 029 000
Miteigentum	
Keine	
Baurechtsgrundstücke	
Keine	
Total Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022	44 317 000

Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
Biel , Bözingenstrasse 141, 141A	5 653 000
Neuhausen am Rheinfall , Langrietstrasse 2, 4, 6, 8, 10, Schützenstrasse 39, 39a, 41, 41a, 41b	35 220 000
Oberbipp , Steingasse	131 600
Wohlen , Niederwilerstrasse 10	4 500 000
Geschäfte zwischen Anlagegruppen	
Keine	
Indirekte Immobilienanlagen	
Keine	

Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2021
Etziken , Buchenweg 2, 2a	3 578 000
Verkauf Stowe-Einheiten	
Suhr , Bahnhofstrasse 10/12	1 569 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	5 147 000

Produkt Report

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Die Schweizer Wirtschaft, die sich eben noch in einer rasanten Erholung aus der Pandemie befand, ist Anfang 2022 von einem weiteren externen Schock getroffen worden: der Ukraine-Krise. Entsprechend wurden die Prognosen der Ökonomen der Credit Suisse für das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) für das Jahr 2022 auf 2,5 % reduziert. Der Aufschwung wird weiter an Dynamik verlieren, weshalb sich das BIP-Wachstum im Jahr 2023 auf 1,6 % abschwächen dürfte. Zusätzlich hat der Konflikt in der Ukraine zu deutlich höheren Inflationsraten geführt: Nachdem die Notenbanken in den vergangenen Jahren die Geldmengen bereits stark erhöht hatten, haben durch die Corona-Pandemie ausgelöste Lieferkettenprobleme bereits zu steigenden Preisen geführt. Die russische Invasion in der Ukraine hat diesen Effekt verstärkt und zu kräftigen Preissteigerungen bei Öl, Gas und verschiedenen Rohstoffen geführt. Angesichts der Inflation, die im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr bei 3,4 % zu liegen kam, hat sich die Schweizerische Nationalbank per Mitte Juni

entschieden, den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0,25 % anzuheben. Die Erhöhung der Leitzinsen sowie die steigenden Anleihenrenditen dürften die sehr hohe Nachfrage nach Immobilien abkühlen. Unverändert bleiben aber die fundamentalen Preisfaktoren intakt: Das Wirtschaftswachstum führt zur Schaffung neuer Stellen sowie zu Zuwanderung, was die Nachfrage am Nutzermarkt stützt. Die Bautätigkeit ist in den meisten Regionen und Sektoren rückläufig, und auch die Leerstände zeigen sich rückläufig.

Auswirkungen COVID-19/Ukraine-Krieg

Die Pandemiesituation im Geschäftsjahr 2021/2022 hat sich wieder stabilisiert. Einzelne Nutzungen verzeichneten immer noch Umsatzeinbussen. Bei Härtefällen konnten individuelle Lösungen in Form von Mietzinserslassen oder Mietzinsstundungen gefunden werden.



Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig / Wildenstrasse



Neuhausen am Rheinflall, Chilesteig / Wildenstrasse

Der Krieg in der Ukraine hat einen negativen Einfluss auf die Baukosten, es gibt zurzeit Lieferengpässe bei Baumaterialien und bei digitalen Geräten.

Erläuterungen zum Jahresbericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus verstärkt auf der Portfoliooptimierung. Der Ausbau der Neubaupipeline und die Investitionen in die bestehenden Neubauprojekte sowie im Bestandsportfolio waren die wichtigsten Aktivitäten im Berichtsjahr. Ziel ist es, das Portfolio sukzessive zu verjüngen und im Jahr 2040 unser Ziel der CO₂-Neutralität zu erreichen. Zu diesem Zweck wurden diverse Kaufopportunitäten geprüft und drei Neubauprojekte mit einem Verkehrswert nach Fertigstellung von CHF 89,8 Mio. und eine Bestandsliegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 19,0 Mio. erworben.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2022 ist mit 6,36 % erneut höher ausgefallen als im Vorjahr. Der grosse Treiber war eine erneute Aufwertung des Portfolios durch das externe Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG.

Projekt fertiggestellt

Im Berichtsjahr wurden keine grösseren Sanierungs- oder Neubauprojekte fertiggestellt.

Projekte im Bau

Amriswil, Säntisblickstrasse

Das Neubauprojekt «Säntisblick» mit 46 Wohnungen wurde im Frühling 2022 erworben und wird im Herbst 2024 fertiggestellt. Die drei Baukörper befinden sich 300 Meter vom Zentrum entfernt und sind für Familien wie auch für kleinere Personenhaushalte konzipiert worden.

Kaiseraugst, Wurmisweg

Die Überbauung «Römerpark», bestehend aus 119 Wohnungen, wird im Spätherbst 2024 bezugsbereit sein. Die Liegenschaft wurde für kleinere Personenhaushalte konzipiert und grenzt an eine sich ebenfalls im Bau befindende Überbauung, die im Stockwerkeigentum erstellt wird.

Oberbipp, Steingasse

Das Neubauprojekt mit 24 Wohnungen wurde im Frühling 2022 erworben und wird im Frühling 2024 fertiggestellt. Die drei Baukörper sind für Familien wie auch für kleinere Personenhaushalte konzipiert worden.

Neuhausen am Rheinflall, Chilesteig/Wildenstrasse 8

Der Neubau befindet sich auf Kurs und wird im August 2022 fertiggestellt. Es entstehen 67 neue Wohnungen und ca. 400m² Gewerbefläche an zentraler Lage mit idealen ÖV-Anbindungen. 75 % der Wohnungen wurden bereits vermietet.



Oberbipp, Steingasse

Olten, Gösgerstrasse

Das Baubewilligungsverfahren für einen Neubau mit 13 Geschossen beim Bahnhof Olten hat sich aufgrund einer Einsprache verzögert. Wir rechnen mit einer Baubewilligung bis Ende 2022. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss werden kommerzielle Flächen und ab dem dritten Obergeschoss Wohnungen realisiert.

Prangins, Route de Lausanne 110 A, C, D, F
Die neu erworbene Überbauung, die sich unmittelbar am Genfersee befindet, wird nach ihrer Fertigstellung Ende 2022 über 56 Mietwohnungen und 63 Parkplätze verfügen.

Immobilienkäufe

Amriswil, Säntisblickstrasse
Das Neubauprojekt «Säntisblick» mit 46 Wohnungen wurde im Frühling 2022 erworben. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor, und die drei Baukörper werden voraussichtlich im Sommer 2024 von den ersten Mietern bezogen.

Kaiseraugst, Wurmisweg

Die Überbauung «Römerpark» wurde im Frühling 2022 erworben und wird voraussichtlich im Spätherbst 2024 fertiggestellt. Die rechtskräftige Baubewilligung für die 119 Wohnungen liegt bereits vor.

Lausanne, Av. Robert-de-Menthon 16-20, Rue Louis-Auguste-Curtat 9, 11, 13
An zentraler Lage in Lausanne wurde eine sanierte Liegenschaft mit 53 Kleinwohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss erworben.



Kaiseraugst, Wurmisweg 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f

Oberbipp, Steingasse

Das baubewilligte Neubauprojekt mit 24 Wohnungen wurde im Frühling 2022 erworben und wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 bezugsbereit sein.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr haben wir aus strategischen Überlegungen eine Immobilie mit einem Verkehrswert von CHF 3,58 Mio. veräussert. Eine weitere Liegenschaft in Neuhausen am Rhein-

fall mit einem Verkehrswert von CHF 29,5 Mio. wurde ebenfalls beurkundet, mit Antritt im neuen Geschäftsjahr per 1. Juli 2022.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

Jährlich investieren wir ca. CHF 25 bis 35 Mio. in die Bestandsliegenschaften. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In seltenen Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubauen und neu zu bauen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnutzung erhält.

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

Basel, Oetlingerstrasse 44

Totalsanierung von 11 Wohnungen im entmieteten Zustand. Der Baustart ist im April 2022 erfolgt. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im November 2022 erfolgen.

Niederhasli, Langackerweg 13, 15

Totalsanierung von 20 Wohnungen im bewohnten Zustand. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im September 2022.

St. Gallen, Grossackerstrasse 1, 3 /
Neptunstrasse 2, 4

Die Blockrandüberbauung mit 60 Wohnungen wird etappenweise saniert. Bestimmte Gebäudeteile werden in einer zweiten Phase abgebrochen und mittels eines Neubaus verdichtet.

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Wohnungen bzw. Flächen neu- oder wiedervermietet worden. In den beiden Vorjahren resultierte eine hohe Sanierungs- und Neubauaktivität im Portfolio, was eine entsprechend überdurchschnittliche Mietausfallrate zur Folge hatte. Dank erneut intensiver Vermarktungsmassnahmen und gezielter Leerstandsprävention im Bestand konnte ein weiterer Erfolg bei der Leerstandsreduktion erzielt werden. Die Leerstandsquote lag per Stichtag 30. Juni 2022 bei 5,31 %, was dem tiefsten Wert seit 2016 entspricht. Unser Ziel, eine langfristig tiefe Mietausfallquote, bleibt weiterhin stark im Fokus.



Langnau am Albis, Breitwiesstrasse 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70

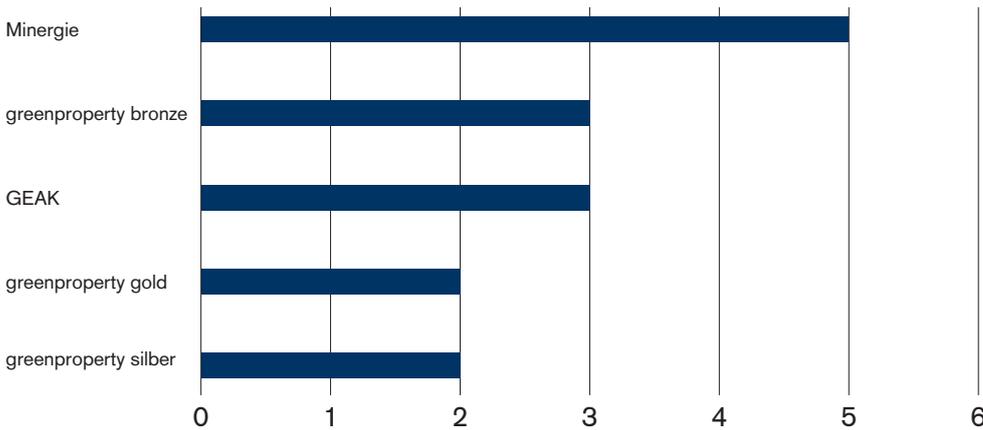
Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilienanlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 64–65 dieses Data Reports zu finden.

Gebäudezertifikate

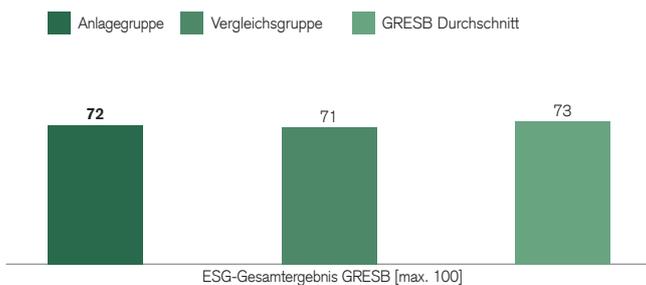
Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential weist in ihrem Portfolio 11 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 10,4 % am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 15. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikate und Energieausweise auf:



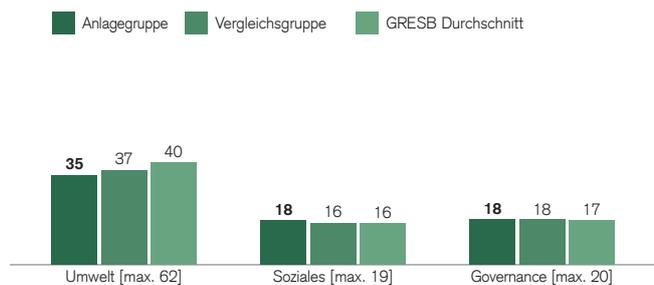
ESG-Performance

Bezüglich dem Benchmarking der ESG-Performance nimmt die CSA Real Estate Switzerland Residential am Global Real Estate Sustainability Benchmark teil. Die aktuellen Ergebnisse finden Sie hier:

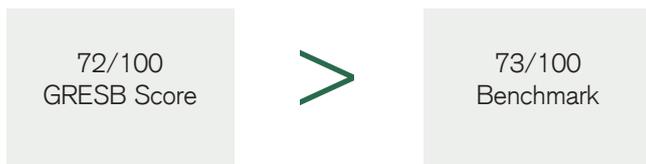
ESG-Gesamtergebnis GRESB



ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



GRESB-Bewertung ggü. Benchmark



Zwecks Evaluierung seiner ESG-Performance im Vergleich zur Vergleichsgruppe und zum Immobilienmarkt beteiligt sich die Anlagegruppe am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Gebäudeoptimierung

Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien gemessen, wobei eine möglichst hohe Abdeckung des Portfolios angestrebt wird. Für Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management stehen Faktoren im Vordergrund, um das Ziel Netto-Null-Emission bis im Jahr 2040 zu erreichen (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP). Die Kennzahlen für die Jahre 2020 und 2021 präsentieren sich wie folgt:

CSA Real Estate Residential	2021	2020	Veränderung
Gesamtfläche fertige Bauten (m ²)	232 279	236 275	
Massgebende Fläche (m ²)	205 047	196 516	4,0 %
Abdeckungsgrad Fläche mit Werten (a)	88 %	83 %	
Massgebende Energie-Intensität (kWh/m²)	151	151	0,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	30 980	29 548	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	76 %	90 %	
Energie-Intensität, Anteil Eigentümer (kWh/m²)	128	124	4,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	26 255	24 301	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	86 %	100 %	
Brennstoffe	18 154	18 214	
– Heizöl	7 035	7 285	
– Erdgas (5)	10 611	10 421	
– Biomasse (Holz, Pellets)	508	508	
Wärme	5 256	3 710	
– Nah- und Fernwärme	2 958	1 654	
– Umweltwärme	2 297	2 055	
Elektrizität	2 845	2 377	
– Wärmepumpen	881	822	
– Zentrale Anlagen, Allgemeinstrom	1 964	1 555	
Energie-Intensität, Anteil Mieter (kWh/m²)	23	27	-14,0 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	4 725	5 247	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	24 %	46 %	
– Brennstoffe	0	0	
– Wärme	0	0	
– Elektrizität	4 725	5 247	
Massgebende Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	20.1	20.4	-1,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	4 122	4 001	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	90 %	99 %	
Emissions-Intensität Scope 1+2 Eigentümer (kg CO₂e/m²)	19.8	20.1	-2,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	4 059	3 951	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	91 %	100 %	
Scope 1	3 719	3 748	
– Heizöl	1 787	1 850	
– Heizgas (5)	1 931	1 897	
– Biomasse (Holz, Pellets)	1	1	
Scope 2	340	203	
– Nah- und Fernwärme (2)	308	176	
– Umweltwärme	0	0	
– El. Wärmepumpen	10	9	
– El. zentrale Anlagen, Allgemeinstrom	22	17	
Emissions-Intensität Scope 3 Mieter (kg CO₂e/m²)	0.3	0.3	20,0 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	62	50	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	40 %	30 %	
Scope 3	62	50	
– Brennstoffe	0	0	
– Wärme	0	0	
– Elektrizität	62	50	
Wasser-Intensität (m³/m²)	1.16	1.12	3,0 %
Wasserverbrauch gemessen (m ³)	236 914	219 801	

Für die massgebende Energie- und Emissionsintensität gilt ein Unsicherheitsbereich von ±10 % des angegebenen Werts. Die hier deklarierten Verbrauchswerte und Kennzahlen können von bisher publizierten Werten abweichen.

- (a) Abdeckungsgrad nach Definition AMAS. Gesamtfläche fertiger Bauten inklusive «Single-Tenant»-Liegenschaften, ohne Bauprojekte, ohne Abgänge und Zugänge im Geschäftsjahr. Die massgebende Fläche entspricht der Fläche fertiger Bauten mit gemessenen Verbrauchswerten für Raumheizung und Warmwasser bzw. mit den von Single-Tenants mitgeteilten Verbrauchswerten. Die Bezugsgrösse ist die vermietbare Fläche VMF.
- (b) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte des Geschäftsjahrs für die angegebene massgebende Fläche. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe beziehen sich auf den Brennwert. Verbrauchswerte der Brennstoffe und Wärmen sind klimakorrigiert nach Methode der Heizgradtage HGT. Fehlende Verbrauchswerte, insbesondere für Elektrizität der Mietflächen, ohne Single-Tenant, sind mit Benchmarkwerten auf die massgebende Fläche hochgerechnet. Der Abdeckungsgrad Messwerte im Geschäftsjahr zeigt den Anteil Messwerte am Resultat.
- (c) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten. Aufteilung nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Energieeinkauf der Mieter inkl. Schätzwerte für den Elektrizitätsverbrauch der Mietflächen ohne Single-Tenants.
- (1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.
- (2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als VFS Fernwärmemix Schweiz 2020, 2021 und Emissionsfaktoren nach Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.
- (3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Lieferantenmix Schweiz (Supplier Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.
- (4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.
- (5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2020 und 2021 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

Residential

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES Residential wurden per 30. Juni 2022 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

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

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

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

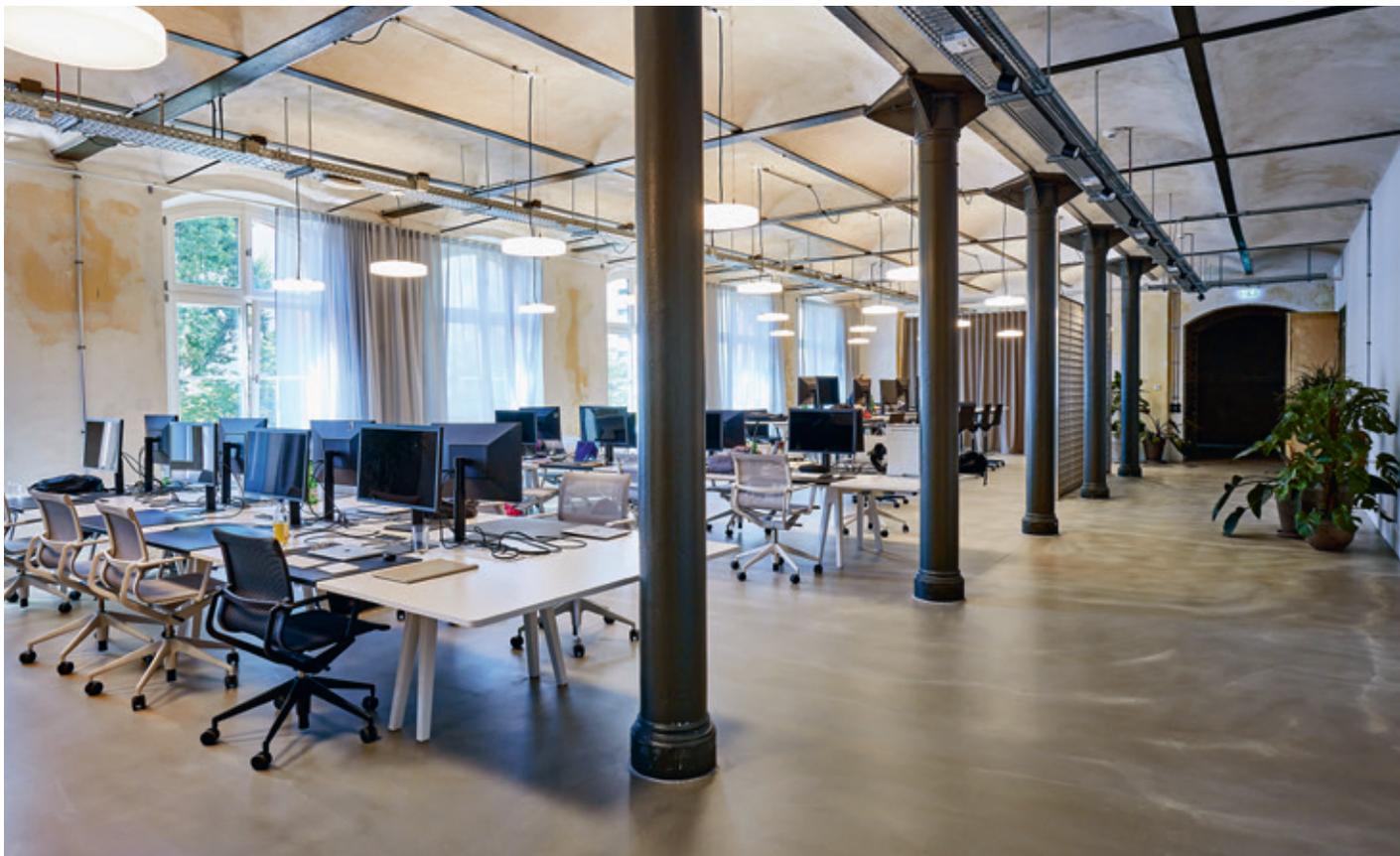
Zürich, 14. Juli 2022
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSA Real Estate Germany

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



Berlin, Köpenicker Strasse

Kennzahlen

Mietausfallquote	7,01 %
Fremdfinanzierungsquote	28,61 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,91 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) ¹	0,72 %
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV) ¹	1,01 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,78 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsrendite (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	4,74 %
Fremdkapitalquote	31,98 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,58 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2,95 % / nominal 4,98 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,20 %–4,20 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4,04 %–6,28 %

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	in EUR	in %*	in EUR	in %*
Liquidationssteuern	25 416 622	2,65 %	18 684 985	2,75 %

* der Verkehrswerte

¹ Betriebsaufwandquote TER_{ISA} : Die Angabe entspricht der Betriebsaufwandquote (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft (GAV=Gesamtanlagevermögen, NAV=Nettoanlagevermögen). Der Disclaimer am Schluss dieses Dokuments gilt auch für diese Seite.

Produktteam

Product Manager
Rafael Metternich

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Product CFO
Hanspeter Streule

Construction Manager
Stephan Ochsner

Acquisition Manager
Joachim von Radecke



Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

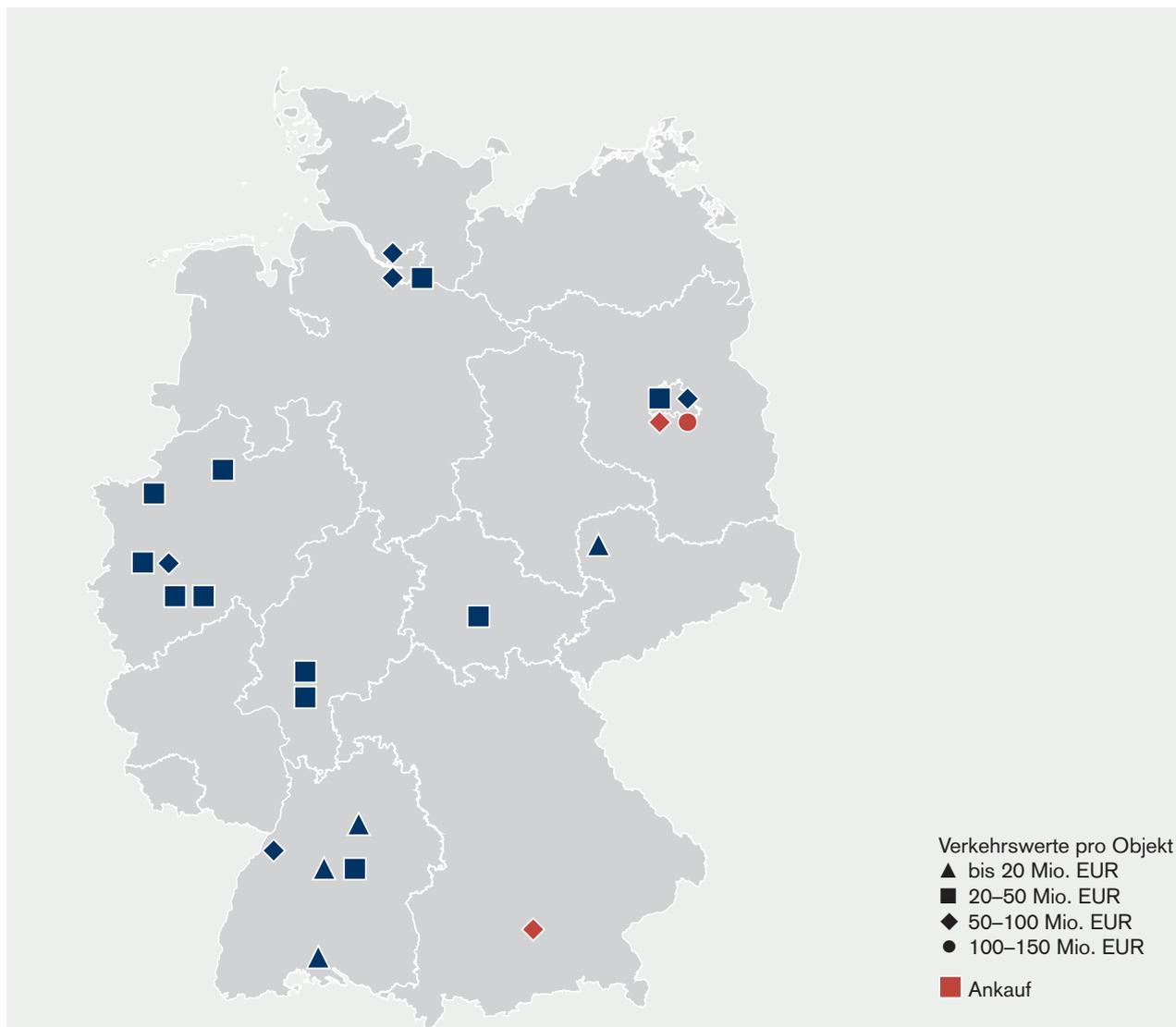
Vermögensrechnung per 30. Juni 2022

	30.06.2022 EUR	30.06.2021 EUR
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	34 550 754	105 503 283
Kurzfristige Forderungen	9 739 744	14 447 719
Aktive Rechnungsabgrenzungen	677 272	1 107 770
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	129 800 000	124 500 000
– Fertige Bauten (inkl. Land)	827 800 000	555 000 000
Gesamtvermögen	1 002 567 770	800 558 772
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10 674 399	5 480 396
Passive Rechnungsabgrenzungen	10 505 849	6 111 664
Latente Steuern	25 416 622	18 684 985
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	274 000 000	153 000 000
Nettovermögen	681 970 900	617 281 727
Inventarwert pro Anspruch	1 327.36	1 267.27
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	617 281 727	571 307 000
Ausgaben von Ansprüchen	43 877 786	25 662 480
Rücknahmen von Ansprüchen	-10 297 744	-20 468 202
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg	31 109 131	40 780 449
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	681 970 900	617 281 727
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch	22.46	18.38
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	487 095	483 124
Ausgegebene Ansprüche	34 567	21 154
Zurückgenommene Ansprüche	-7 881	-17 183
Anzahl Ansprüche im Umlauf	513 781	487 095

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2022

	01.07.2021 – 30.06.2022 EUR	01.07.2020 – 30.06.2021 EUR
Soll-Mietertrag	27 204 480	23 990 721
Minderertrag Leerstand	-1 905 825	-1 658 929
Inkassoverluste auf Mietzinsen	0	-7 193
Mietertrag netto	25 298 655	22 324 599
Instandhaltung	-2 469 716	-2 308 659
Instandsetzung	-1 591 619	-888 642
Unterhalt Immobilien	-4 061 335	-3 197 301
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-90 413	-21 895
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-9 159	-457 841
Versicherungen	-1 933	-1 943
Verwaltungshonorare	-406 133	-470 797
Vermietungs- und Insertionskosten	-2 052	-436
Steuern und Abgaben	-395 882	-2 626 362
Übriger Betriebsaufwand	-914 994	-856 958
Betriebsaufwand	-1 820 566	-4 436 232
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	19 416 754	14 691 066
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	629 260	755 643
Sonstige Erträge	629 260	755 643
Hypothekarzinsen	-1 606 949	-996 987
Sonstige Passivzinsen	-1 212 753	-1 102 344
Übriger Finanzierungsaufwand	-147 933	0
Finanzierungsaufwand	-2 967 635	2 099 331
Verwaltungskosten	-5 259 532	-4 235 300
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-220 017	-228 609
Verwaltungsaufwand	-5 479 549	-4 463 909
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	28 140	193 955
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-87 994	-123 923
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-59 854	70 032
Nettoertrag	11 538 976	8 953 501
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 142 811	5 487 061
Realisierte Währungsgewinne und -verluste	8 115	-3 883
Realisierter Erfolg	13 689 902	14 436 679
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	24 162 692	31 790 996
Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste	-11 826	-35 178
Veränderung latenter Steuern	-6 731 637	-5 412 048
Gesamterfolg	31 109 131	40 780 449
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11 538 976	8 953 501
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	11 538 976	8 953 501

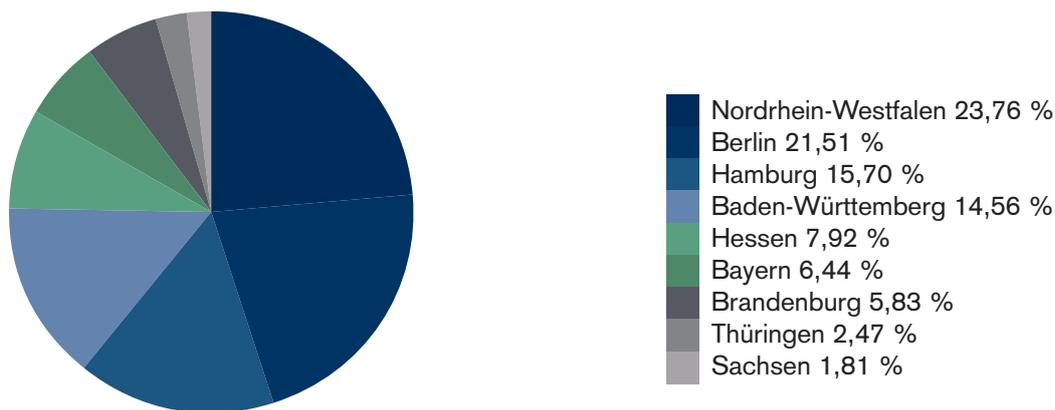
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



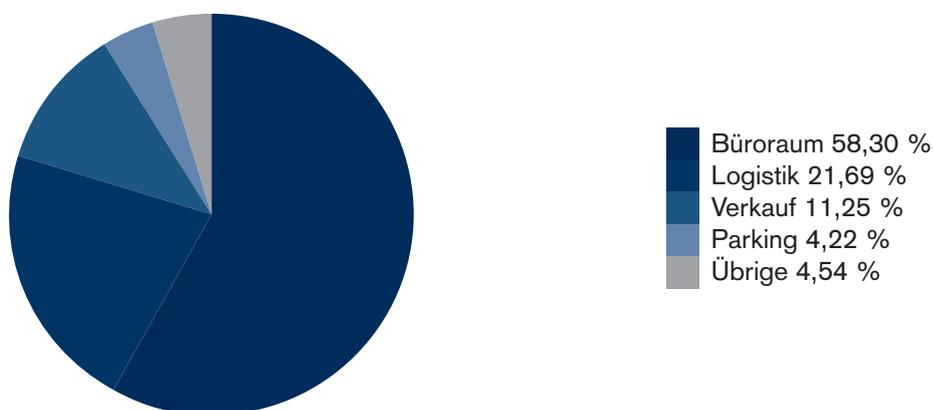
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	23
Anzahl Gebäude	34
Mietfläche	266 909 m ²
Total Mietobjekte	2 308
Verkehrswerte	EUR 957 600 000
Gestehungskosten	EUR 859 295 467
Soll-Mietertrag (per 30.06. annualisiert)	EUR 32 117 406
Mietzinsausfälle	EUR 1 905 825

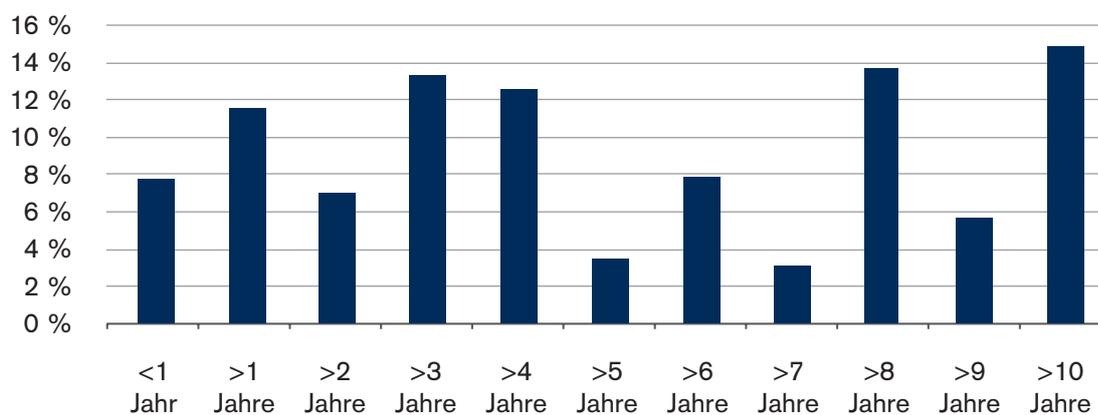
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag



Restlaufzeit der Mietverträge nach IST-Nettomieterttrag



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert in EUR per 30.06.2022
München, Rosental 6	25.08.21	61 700 000
Dahlewitz, Eschenweg 5	27.11.21	55 800 000
Berlin, Köpenicker Strasse 122	02.12.21	119 000 000
Total Käufe im Geschäftsjahr 2021/2022		236 500 000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert in EUR per 30.06.2021
Hamburg, Ferdinandstrasse 28-30	30.06.22	11 500 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022		11 500 000

Produkt Report

Portfolioerweiterung um drei Büro- und Logistikimmobilien mit ausgezeichneten Objekt- und Lagequalitäten in München und Berlin

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) konnte im Geschäftsjahr 2021/2022 durch drei Zukäufe die Diversifikation und Stabilität im Portfolio weiter erhöhen. Bei den Akquisitionen standen Nachhaltigkeit, Lagekriterien und Mietwachstumspotentiale im Fokus. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe übersteigt erstmals die 1 Mrd. Euro Marke.

Der deutsche Immobilienmarkt hat die Pandemie gut gemeistert: Nach anfänglicher Zurückhaltung bei den Mietgesuchen, insbesondere seitens Grossunternehmen, ist in den vergangenen 12 Monaten wieder deutlich Fahrt auf dem deutschen Vermietungsmarkt aufgekommen. Die anhaltend niedrigen Leerstandquoten in den deutschen Innenstädten bewirkten einen weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Moderne und energieeffiziente Büroimmobilien in Zentrumslagen der deutschen Grossstädte sind heiss begehrt bei Mietern und Investoren. Der Logistikmarkt ist weiterhin geprägt von hoher Vermietungsaktivität. Insbesondere Logistikflächen im urbanen Raum – sogenannte «Last Mile» Objekte – sind rar und versprechen signifikantes Potential für Mietwachstum.

In Folge der geopolitischen Spannung, hoher Inflation und gestiegener Finanzierungskosten hat das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2022 allerdings stark an Dynamik verloren und die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien sind um 10 bis 20 Basispunkte angestiegen. Veraltete bzw. «braune» Objekte in dezentralen Lagen oder in Business-Parks zeichnen sich als Verlierer der Krise ab. Im Zuge des Wettbewerbs um Fachkräfte und der Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien vieler Unternehmen stehen moderne, «grüne» Büroobjekte in den Innenstädten im Fokus. Besonders diese Objekte versprechen Wachstum bei den Marktmieten. Gepaart mit

Ertragssteigerungen aus indexierten Mieten dürften die Kapitalwerte von modernen, zentral gelegenen Liegenschaften den gestiegenen Zinsen trotzen und weiteres Wertwachstum ermöglichen.

Per Abschlussdatum 30. Juni 2022 umfasst das Portfolio der CSA RE Germany 23 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 957,60 Mio. (Vorjahr EUR 679,50 Mio.). Das Portfolio ist inhaltlich und geografisch breit diversifiziert. 24 % des Verkehrswertes entfallen auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen, 22 % auf Berlin, 16 %

Berlin, Köpenicker Strasse



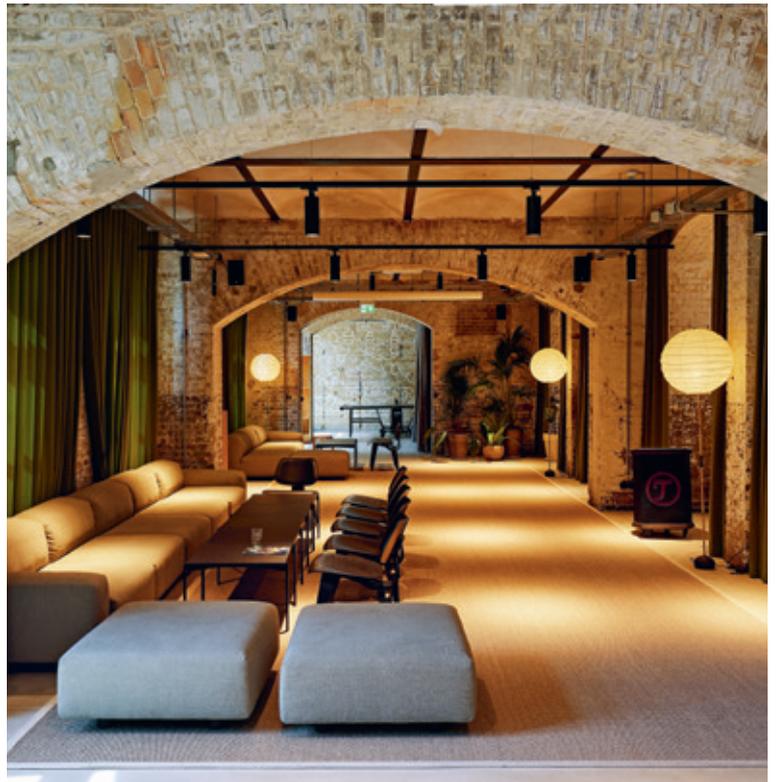
auf Hamburg, 14 % auf Baden-Württemberg, 8 % auf Hessen, 6 % Bayern, 6 % Brandenburg und jeweils 2 % auf Thüringen und Sachsen. Der grösste Anteil der Mieterträge, ca. 58 %, stammt aus Büronutzungen. Weitere 22 % der Erträge resultieren aus der Vermietung von Logistikflächen, 11 % aus der Vermietung von Handels-/Gastronomieflächen und 4 % entfallen auf Parkplätze. Die übrigen ca. 5 % verteilen sich auf Wohnungen, Lagerflächen und übrige Nutzungen.

Im Geschäftsjahr 2021/22 konnte das Bestandsportfolio um ein Geschäftshaus im Herzen Münchens sowie um eine Büro- und eine Logistikliegenschaft in Berlin erweitert werden. Das Objekt in München befindet sich unmittelbar am Viktualienmarkt. Die Liegenschaft ist vollständig vermietet und verspricht Mietsteigerungspotential durch Neuvermietung. Beim Ankauf der Logistikliegenschaft handelt es sich um ein «Last Mile»-Objekt im Süden Berlins (Bundesland Brandenburg) in unmittelbarer Nähe zum kürzlich eröffneten Flughafen BER. Der Neubau hat das Nachhaltigkeitsiegel DGNB GOLD erhalten und ist langfristig an Amazon vermietet. Der Mieter plant alle Warenlieferungen von hier ausschliesslich mit elektrifizierten Fahrzeugen durchzuführen. Daher wurden sämtliche Stellplätze mit Ladestationen ausgestattet.

Bei der zweiten Transaktion in Berlin handelt es sich um eine totalsanierte, denkmalgeschützte Büroliegenschaft samt Erweiterungsneubau im Bezirk Berlin-Mitte. Das Objekt wurde nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards saniert und verfügt über eine eigene Geothermie- sowie Solaranlage. Zudem bieten zahlreiche Aussenflächen sowie der eigene Park den Nutzern Rückzugsmöglichkeiten für informelle Meetings und zur Erholung. Das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold soll zeitnah erhalten werden. Die Liegenschaft ist langfristig und vollständig vermietet.

Im Bestandsportfolio der CSA RE Germany konnten ebenfalls Erfolge verzeichnet werden: Das Teilportfolio «North Value Hamburg», welches in 2020 mit dem Ziel einer umfangreichen Repositionierung erworben wurde, befindet sich in den letzten Zügen der Sanierung. Das Objekt in der Rosenstrasse soll in Q3 und Q4 2022 stufenweise an den Mieter übergeben werden. Für das quasi gesamte Gebäude konnte ein langfristiger Mietvertrag mit einem renommierten Unternehmen der Logistik- und Schifffahrtsbranche abgeschlossen werden.

Die Sanierungsarbeiten im Objekt in der Ferdinandstrasse sollen in 2023 abgeschlossen sein. Hier wird mit Vermietung für die zweite Hälfte 2023 gerechnet.



Berlin, Köpenicker Strasse (Bürofläche)

Das dritte und sehr kleine Objekt des Teilportfolios konnte wie geplant im abgeschlossenen Geschäftsjahr veräussert werden.

Per 30.06.2022 wurde zudem das Objekt Friedrichstrasse Berlin entmietet. In den beiden darauffolgenden Jahren ist eine umfangreiche Repositionierung und energetische Sanierung geplant. Nach Fertigstellung dürfte sich das Ertragspotential dieser Liegenschaft mehr als verdoppeln. Bei den drei aktuellen Sanierungen stehen Nachhaltigkeitskriterien, Energieeffizienz und Nutzerqualität im Vordergrund. Im Rahmen der Revitalisierungen werden Gebäudezertifikate nach BREEAM und LEED angestrebt. Den Investitionen in alle drei Liegenschaften steht deutliches Miet- und Wertwachstum gegenüber. Darüber hinaus werden aktuell für die übrigen Liegenschaften des Bestandsportfolios individuelle Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt. Ziel ist es, die Energieeffizienz der Gebäude sukzessive zu optimieren, auf ressourcenschonende Energiequellen umzustellen sowie Objekte zu zertifizieren. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategien können auch Liegenschaften mit weniger attraktivem Sanierungsaufwand/Ertragspotential identifiziert und als mittelfristige Veräusserungskandidaten eingeordnet werden.

Die CSA RE Germany ist quartalsweise für Zeichnungen oder Rücknahmen geöffnet. Im abge-



Berlin, Dahlewitz

laufenden Geschäftsjahr wurden netto 26 685 Ansprüche neu ausgeben. Die Anzahl Ansprüche im Umlauf ist in der Berichtsperiode auf 513 781 angewachsen. Im zweiten Quartal 2022 wurden dem Produkt jedoch Rücknahmen im Umfang von rund EUR 33 Mio. angemeldet, welche per Ende 2022 zu befriedigen sind.

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

Der reale Diskontierungssatz auf Portfolioebene beträgt durchschnittlich 2,95 % (3,24 %) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen. Die Fremdfinanzierung liegt bei EUR 274,00 Mio. (EUR 153,00 Mio.) oder 28,61 % (22,52 %) des Verkehrswerts. Nach Abzug der latenten Steuern von EUR 25,42 Mio. (EUR 18,68 Mio.) und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt das Nettovermögen EUR 681,97 Mio. (EUR 617,28 Mio.).

Der Nettomietsertrag hat sich von EUR 22,32 Mio. auf EUR 25,30 Mio. erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der Zukauf weiterer Liegenschaften. Die drei Gebäude des 2020 erworbenen Teil-Portfolios in Hamburg befanden sich aufgrund der laufenden Sanierungen weiterhin im Entwicklungsportfolio und tangieren daher die Mietausfallsquote nicht. Die Mietausfallsquote im CSA RE Germany beträgt per 30.06.2022 7,01 % (6,94 %). Nach Abzug der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen von EUR 4,06 Mio. (EUR 3,20 Mio.) sowie der

weiteren operativen Kosten beträgt das operative Ergebnis EUR 19,42 Mio. (EUR 14,69 Mio.). Die übrigen Erträge von EUR 0,63 Mio. (EUR 0,76 Mio.) resultieren mehrheitlich aus der Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von EUR 2,10 Mio. auf EUR 2,97 Mio. erhöht. Die Verwaltungskosten beliefen sich auf EUR 5,26 Mio. (EUR 4,24 Mio.) oder 0,55 % des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Das Nettoergebnis aus Mutationen von Ansprüchen mit Einkauf in- sowie Ausrichtung von laufenden Erträgen beträgt EUR -0,06 Mio. (EUR 0,07 Mio.).

Der Nettoertrag beträgt EUR 11,54 Mio. (EUR 8,95 Mio.). Der zur Wiederanlage zurückbehaltene Ertrag pro Anspruch liegt bei EUR 22,46 (EUR 18,38). Unter Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne insbesondere aus dem Verkauf Hamburg von EUR 2,14 Mio. (EUR 5,49 Mio.), der nicht realisierten Kapitalgewinne



München, Rosental

aus Verkehrswertanpassungen von EUR 24,16 Mio. (EUR 31,79 Mio.) und der nicht realisierten Währungsverluste von EUR –0,01 Mio. (EUR –0,04 Mio.) sowie der Veränderung der latenten Steuern von EUR 6,73 Mio. (EUR 5,41 Mio.) resultiert ein Gesamterfolg von EUR 31,11 Mio. (EUR 40,78 Mio.). Die Anlagerendite liegt damit bei 4,74 % (7,17 %).

Update Immobilienmarkt Deutschland

Das globale Wirtschaftsbild hat sich im zweiten Quartal 2022 weiter verschlechtert. Gegenüber dem Vorquartal stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis-, saison- und kalenderbereinigt lediglich noch um 0,1 %. Die Inflation in Deutschland liegt per Juli 2022 bei 7,5 % – unverändert stark getrieben durch die hohen Energiepreise. Der steile Anstieg der Zinssätze wurde allerdings im Juli 2022 unterbrochen, da die erwarteten Reaktionen der Zentralbanken auf den starken allgemeinen Preisanstieg durch das schwächere Wirtschaftswachstum ausgeglichen wurden. Die deutsche 10-jährige Bundesanleihe liegt nun wieder unter der 1,0 % Marke, nachdem sie im Juni 2022 noch einen Höchststand von 1,8 % verzeichnet hatte.

Die Wirtschaft des Euroraums wird in diesem Jahr voraussichtlich um lediglich noch 2,5 % wachsen, während für 2023 eine Schrumpfung der Wirtschaftsleistung um 0,2 % erwartet wird. Dies ist vor allem auf die prognostizierte Verlangsamung in Deutschland (–0,6 % jährliches Wachstum im Jahr 2023) und Italien (–0,4 %) zurückzuführen, da die hohen Energiepreise die dortige Industrieproduktion belasten. Auch das Verbrauchervertrauen ist auf einem historischen Tiefstand, was sich entsprechend auf die Nachfrage auswirkt (Quelle: Credit Suisse; August 2022). Andererseits lässt die stark angestiegene Inflation aber erwarten, dass die Europäische Zentralbank im Verlauf des 3. Quartals 2022 stark an der Zinsschraube drehen könnte.

Die ersten verfügbaren Immobilienmarktdaten für das zweite Quartal 2022 zeigen eine Verlangsamung an den Anlagemärkten, wo die Anleger eine abwartende Haltung einnehmen. Die Nettorenditen für Spitzenimmobilien stiegen etwas weniger stark als ursprünglich von uns erwartet – wir hatten in mehreren Märkten mit einem Renditeanstieg um ca. 25 Basispunkte im Quartalsvergleich gerechnet. Beobachtbar waren bei deutschen Büroimmobilien bis anhin Renditeverschiebungen um 10 (z. B. Hamburg) bzw. 20 Basispunkte (München) (Quelle: PMA). Viele Märkte verzeichneten jedoch gleichzeitig einen Anstieg der Spitzenmieten um ca. 1–2 % seit dem ersten Quartal, was auf eine anhaltend starke Nachfrage zurückzuführen ist. Die Präferenz geht dabei klar in Richtung qualitativ hochwertiger, energieeffizienter und ESG-konformer Objekte an guten Lagen. In Berlin-Mitte stiegen die Spitzen-

mieten für Büros im letzten Jahr um 9,3 %, davon 1,2 % allein im zweiten Quartal 2022. Auch in Stuttgart (6,4 % yoy), Düsseldorf (5,6 % yoy) und Hamburg (5,0 % yoy) sind die Spitzenmieten deutlich gestiegen.

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt lag im zweiten Quartal 2022 bei EUR 8,6 Mrd., 56 % tiefer als noch vor einem Jahr (Quelle: Real Capital Analytics). Der Wert für das abgelaufene Quartal per Ende Juni 2022 ist der schwächste Datenpunkt der letzten zehn Jahre. Im ersten Halbjahr 2022 ist das Handelsvolumen mit deutschen Immobilien um mehr als einen Drittel gegenüber dem selben Zeitraum im Vorjahr gesunken.

Bei Immobilienanlagen erwarten wir einen weiteren Anstieg bei den Anfangsrenditen, allerdings in Abhängigkeit von der lokalen Wirtschaftslage. Kapitalwerte stehen infolge des geschwächten Wachstums und gestiegener Zinsen unter Druck. Auf der anderen Seite dürfte die anhaltende Knappheit von modernen, zentralen Mietflächen und dem daraus resultierenden Mietwachstumspotential, die Renditen für Immobilieninvestitionen stützen. Ausgewählte Städte und Sektoren sollten durchaus in der Lage sein, über den typischen Anlagehorizont einer Immobilieninvestition attraktive risikobereinigte Renditen zu erzielen, selbst wenn die Aussichten für die landesweite Wirtschaft getrübt sind. Bei vermieteten Bestandsimmobilien ist zudem die Inflationsindexierung der Mieten hervorzuheben, welche Mieterträge zusätzlich erhöht und somit den steigenden Anfangsrenditen entgegenwirken kann.



Berlin, Dahlewitz (Ladestation E-Fahrzeuge)

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilien-Anlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 64–65 dieses Data Reports zu finden.

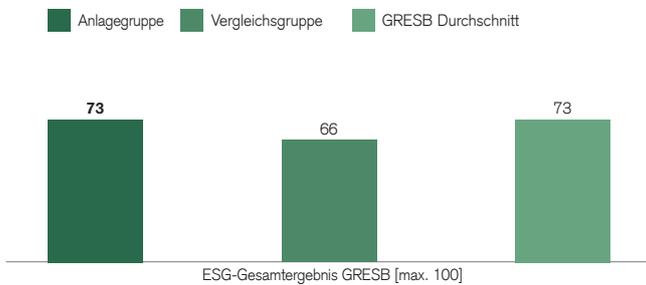
Gebäudezertifikate

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany verfügt bei allen Liegenschaften über einen Energieausweis. Die neu erworbene Logistikimmobilie in Berlin hat das Zertifikat DGNB Gold erhalten. Bei der neu erworbenen Büroimmobilie in Berlin wird ebenfalls das Zertifikat DGNB Gold angestrebt, ist allerdings noch nicht erteilt.

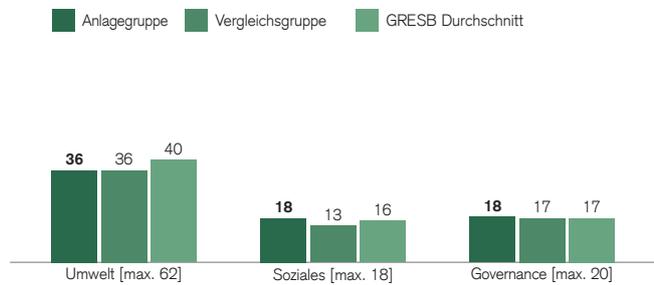
ESG-Performance

Bezüglich dem Benchmarking der ESG-Performance nimmt die CSA Real Estate Germany am Global Real Estate Sustainability Benchmark teil. Die aktuellen Ergebnisse finden Sie hier:

ESG-Gesamtergebnis GRESB



ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



GRESB-Bewertung ggü. Benchmark



Zwecks Evaluierung seiner ESG-Performance im Vergleich zur Vergleichsgruppe und zum Immobilienmarkt beteiligt sich die Anlagegruppe am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Gebäudeoptimierung

Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien gemessen, wobei eine möglichst hohe Abdeckung des Portfolios angestrebt wird. Für Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management stehen Faktoren im Vordergrund, um das Ziel Netto-Null-Emission bis im Jahr 2040 zu erreichen (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP). Die Kennzahlen für die Jahre 2020 und 2021 präsentieren sich wie folgt:

CSA Real Estate Germany	2021	2020	Veränderung
Gesamtfläche fertige Bauten (m ²)	193 603	225 323	
Massgebende Fläche (m ²)	158 665	116 412	36 %
Abdeckungsgrad Fläche mit Werten (a)	82 %	52 %	
Massgebende Energie-Intensität (kWh/m²)	120	153	-22 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	19 104	17 860	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	100 %	100 %	
Energie-Intensität, Anteil Eigentümer (kWh/m²)	68	89	-24 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	10 805	10 384	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	100 %	100 %	
Brennstoffe	3 794	3 615	
– Heizöl	0	0	
– Heizgas (5)	3 794	3 615	
– Biomasse (Holz, Pellets)	0	0	
Wärme	4 364	4 292	
– Nah- und Fernwärme	4 364	4 292	
– Umweltwärme	0	0	
Elektrizität	2 646	2 477	
– Wärmepumpen	0	0	
– Zentrale Anlagen, Allgmeinstrom	2 646	2 477	
Energie-Intensität, Anteil Single Tenant (kWh/m²)	52	64	-19 %
Massgebender Energieverbrauch (b) (MWh)	8 299	7 476	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (b)	100 %	100 %	
– Brennstoffe	3 364	2 124	
– Wärme	1 805	3 364	
– Elektrizität	3 130	1 988	
Massgebende Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (b)	27.6	30.9	-11 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	4 385	3 595	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	100 %	100 %	
Emissions-Intensität Scope 1+2 Eigentümer (kg CO₂e/m²)	14.8	19.3	-23 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	2 354	2 248	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	100 %	100 %	
Scope 1	691	658	
– Heizöl	0	0	
– Heizgas (5)	691	658	
– Biomasse (Holz, Pellets)	0	0	
Scope 2	1 663	1 590	
– Nah- und Fernwärme (2)	718	706	
– Umweltwärme	0	0	
– El. Wärmepumpen	0	0	
– El. zentrale Anlagen, Allgmeinstrom (3)	945	883	
Emissions-Intensität Scope 3 Single-Tenant (kg CO₂e/m²)	12.8	11.6	10 %
Massgebende Treibhausgasemissionen (c)	2 031	1 347	
Abdeckungsgrad Messwerte Geschäftsjahr (c)	100 %	100 %	
Scope 3	2 031	1 347	
– Brennstoffe (1)	612	387	
– Wärme (2)	297	248	
– Elektrizität (3)	1 121	713	
Wasser-Intensität (m³/m²)	0.26	0.29	-12 %
Massgebender Wasserverbrauch (4) (m ³)	41 044	34 184	

Für die Energie- und Emissionsintensität gilt ein Unsicherheitsbereich von ±10 % des angegebenen Werts. Die hier deklarierten Verbrauchswerte und Kennzahlen können von bisher publizierten Werten abweichen.

- (a) Abdeckungsgrad nach Definition AMAS. Gesamtfläche fertiger Bauten inklusive «Single-Tenant»-Liegenchaften, ohne Bauprojekte, ohne Abgänge und Zugänge im Geschäftsjahr. Die massgebende Fläche entspricht der Fläche fertiger Bauten mit gemessenen Verbrauchswerten für Raumheizung und Warmwasser bzw. mit den von Single-Tenants mitgeteilten Verbrauchswerten. Die Bezugsgrösse ist die vermietbare Fläche VMF.
- (b) Die Kennzahlen basieren auf der Erhebung der Jahres-Verbrauchswerte der vom Eigentümer und der von Single-Tenants eingekauften Energie für die angegebene massgebende Fläche. Nicht enthalten ist die von Mietern in Multi-Tenant-Liegenchaften direkt eingekaufte Elektrizität. Die Verbrauchswerte der Brennstoffe beziehen sich auf den Brennwert.
- (c) Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten. Aufteilung nach Methodik des Greenhousegas Protocol GHGP. Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen, Scope 3 sind indirekte Emissionen durch den Energieeinkauf der Single-Tenants.
- (1) mit Emissionsfaktoren für Brennstoffe nach Bundesamt für Umwelt BAFU, 2019: CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz.
- (2) mit Emissionsfaktor für Nah- und Fernwärme als Durchschnittswert Fernwärme Europa nach METIS Study S9, 2018. Eine differenziertere Berechnung für Fernwärme ist zukünftig vorgesehen.
- (3) mit Emissionsfaktor Elektrizität als Produktionsmix Deutschland (Production Mix) nach Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.
- (4) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung. Wert 2021 enthält Schätzwerte für 27 % der massgebenden Fläche.
- (5) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst für 2020 und 2021 auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die bilanzielle Aufteilung der Gaslieferungen nach Erdgas und Biogas ist zukünftig vorgesehen.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Germany

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA Real Estate Germany wurden per 30. Juni 2022 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte.

Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

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

3 Bewertungsmethode

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

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

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 30. Juni 2022
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Nachhaltigkeit – Strategie und Zieldefinition

Das Portfoliomanagement integriert Nachhaltigkeitsaspekte in sein aktives Immobilienmanagement und orientiert sich an nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsstandards. Eine ganzheitliche Integration von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette und den Immobilienlebenszyklus ist wichtig. Die Integration von ESG-Kriterien findet Anwendung sowohl für Bestandesliegenschaften als auch bei Neubauten bzw. Objektentwicklungen. Die Governance mit klar definierten Verantwortlichkeiten fördert den aktiven Austausch über alle Fachbereiche und ist in regelmässigen Sitzungen des ESG Committee und der ESG Working Group organisiert. Führende nationale und internationale Richtlinien und Entwicklungsziele bilden den Rahmen für ein verantwortliches Investieren (UN Sustainable Development Goals, UN Principles for Responsible Investment). Bei der Bestimmung der ESG-Kriterien fliessen aktuelle Leitfäden der Baubranche und Architektenverbände, Label- und Zertifizierungsstandards sowie Risiko-Management und Reporting-Standards (GRI, INREV, EPRA)¹ mit ein.

Die Ziele für nachhaltige Entwicklung der UNO (SDGs) bilden einen wichtigen Referenzrahmen für das Handeln des Portfoliomanagements, der Fokus liegt dabei vorwiegend auf:

	Wohlbefinden und gute Lebens- und Arbeitsbedingungen sind Erfolgsfaktoren unserer zukunftsfähigen Immobilien.		Unsere Nachhaltigkeitsstrategie leistet einen aktiven Beitrag zu nachhaltigen Städten und Gemeinden.
	Der Wasserverbrauch wird mit Hilfe von Effizienzmassnahmen und wassersparende Armaturen optimiert.		Ein verantwortlicher und schonender Umgang mit Ressourcen vollzieht sich über den gesamten Immobilienlebenszyklus.
	Energieeffizienz und der Einsatz von nicht fossilen Energiequellen sind unser Anspruch.		Eine aktive Decarbonisierung ist der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie für ein klimaneutrales Immobilienportfolio.
	Innovationen und der Einsatz neuer Technologien tragen zu einer modernen Infrastruktur bei.		Stakeholder Engagement und Management beziehen alle Anspruchsgruppen mit ein.

Nachhaltigkeitsinitiativen des Portfoliomanagements

Mit dem Ziel, Wertschöpfung durch nachhaltige Portfolio-Optimierung zu erreichen, hat Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG als Portfoliomanager drei Kernbereiche der Nachhaltigkeitsinitiativen definiert. Hierzu zählen als erste Säule die Erhöhung der Zahl von Gebäudezertifizierungen, was insbesondere bei Neubauten umgesetzt werden kann. Neben marktüblichen Nachhaltigkeitslabeln und Zertifikaten von Drittanbietern (z. B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften erfolgt für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtsanierungen) eine Gebäudezertifizierung durch das proprietäre Gütesiegel greenproperty. Mehr Infos über das Gütesiegel greenproperty sind auf der Homepage www.greenproperty.ch zu finden. Die zweite Säule der Nachhaltigkeitsinitiativen fokussiert auf die Gebäudeoptimierung von Bestandesliegenschaften. Diese zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Als CO₂-Reduktionsziel strebt Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 an (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP). Dazu werden Energieverbrauch und Treibhausgasmissionen der Bestandsimmobilien mit einem systematischen Ansatz überwacht.

¹ GRI, Global Reporting Initiative; INREV Sustainability Best Practice; EPRA Sustainability Best Practices

Die dritte Säule schliesst den Kreis und zielt auf die Erfolgsmessung der ESG Integration mit Hilfe von ESG-Benchmarks. Hierzu zählen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und weitere Benchmark-Initiativen (z. B. REIDA, PACTA), um den Leistungsausweis regelmässig zu überprüfen und zu dokumentieren.²

#1 Gebäude-zertifikate		#2 Gebäude-optimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO ₂ -Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> • Interner Standard: Gütesiegel greenproperty [>50 ESG Indikatoren] • Externe Standards: z. B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen • Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen • Übergang zu einem klimaneutralen Immobilien-Portfolio «Net-Zero» 		<ul style="list-style-type: none"> • ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) • Weitere ESG Benchmarks

Nachhaltigkeitsziele

Wir definieren unsere Nachhaltigkeitsziele anhand messbarer Indikatoren. Für Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management stehen Faktoren im Vordergrund, um das Ziel Netto-Null-Emission bis im Jahr 2040 zu erreichen (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP). Neben den CO₂-Reduktionszielen ist unser Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen. Wir optimieren die ESG Integration mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitern das ESG Risikomanagement. Soziale Indikatoren sind schwerer messbar weil sie oftmals qualitativ sind. Nichtsdestotrotz bilden sie einen wichtigen Bestandteil unserer Strategie. Allgemein nehmen die Governance Aspekte mit den wachsenden regulatorischen Anforderungen stetig zu, z. B. hat der Green Deal der EU mit der EU-Taxonomie und SFDR Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt.

Das Portfoliomanagement hat die folgenden Nachhaltigkeitsziele für Immobilienanlagen definiert:

Energieverbrauch	ca. -50 % bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
Erneuerbare Energien	ca. +30 % bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
CO ₂ -Emissionen	ca. -50 % bis 2030 (gg. 2019, like-for-like)
Wasserverbrauch	ca. -50 % bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
Abfallverbrauch	ca. -50 % bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)
Gebäudelabel (inkl. Energieausweise)	ca. +50 % bis 2040 (gg. 2020, like-for-like)
Transparenz/Datenverfügbarkeit (ESG)	ca. 100 % bis 2025 (gg. 2020, absolut)
Klimaneutralität («Net-Zero» CO ₂ -Ziel)	ca. 100 % bis 2040 (gg. 2019, like-for-like)

² UN PR 4, 10, 11

Ihre Ansprechpartner



Product Manager
CSA Real Estate Switzerland

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



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

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



Product Manager
CSA Real Estate Germany

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

«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. Mit der Anlage sind Risiken verbunden, namentlich die Risiken von Wert- und Ertragsschwankungen sowie zahlreiche weitere, auch nicht vorhersehbare Risiken. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung). Die Risiken sind im Prospekt der Anlagegruppe ausführlich beschrieben. 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 Prospekt 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 domizillierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Die TER_{ISA} -Kennzahl drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten aus, die laufend dem Vermögen der Anlagegruppe belastet werden (Betriebsaufwand).

Sie wird als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoanlagevermögens (NAV) oder Gesamtanlagevermögens (GAV) der Anlagegruppe dargestellt.

Die TER_{ISA} wird am Ende eines jeden Geschäftsjahres für die vergangenen zwölf Monate berechnet (ausgenommen ist das erste Geschäftsjahr, für welches zu Beginn eine projizierte TERISA (TER_{ISA} ex ante) angegeben wird). Die TER_{ISA} bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

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

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

Postfach 800

CH-8070 Zürich

Telefon 044 333 44 67

Telefax 044 332 10 82

csa.info@credit-suisse.com

credit-suisse.com