

Data Report per 30. Juni 2023

# 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**  
Regional Vice President Customer  
Evolution EMEA der SAP SE, Zürich

**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 (bis 31.05.2023)**  
Stiftungsratspräsident der SWISS  
Vorsorgestiftung für das Bodenpersonal,  
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**  
Client Coverage Pension Funds &  
Corporate Investors, Credit Suisse  
(Schweiz) AG, Zürich

**Gebhard Giselbrecht**  
Head Special Projects, 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

**Toni Rösti**  
Leiter Asset Management Medpension  
vsao asmac, Bern

**Ivo Vögtli**  
Investment Manager comPlan, Bern

**Patrick Marc Pilotti**  
Senior Portfolio Manager Roche  
Pension Funds, Basel

---

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

**Andreas Roth (bis 24.01.2023)**  
Head of Real Estate Investment  
Foundation Switzerland, Credit Suisse  
Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

**Raymond Rüttimann (bis  
31.07.2022)**  
Global Head Real Estate,  
Credit Suisse Asset Management  
(Schweiz) AG, Zürich

**Reto Ehinger (ab 21.09.2022 bis  
06.12.2022)**  
Head Real Estate Switzerland,  
Credit Suisse Asset Management  
(Schweiz) AG, Zürich

---

**Ulrich Braun (ab 24.01.2023)**  
Co-Head Real Estate Switzerland /  
Head Business Development Schweiz,  
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**  
**Hugo Monster**  
Global Real Estate, Credit Suisse  
Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

**Mitglied des Verwaltungsrats**  
**Holger Herb**  
Global Real Estate, Credit Suisse  
Asset Management (Schweiz) AG, Zürich

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>CSA Real Estate</b>	<b>1</b>
Organe	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4

---

<b>CSA Real Estate Switzerland</b>	<b>5</b>
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	7
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	11
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023	13
Produkt Report	16
Nachhaltigkeitsbericht	22
Bewertungsbericht	26

---

<b>CSA Real Estate Switzerland Commercial</b>	<b>27</b>
Kennzahlen	28
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	29
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	31
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	33
Produkt Report	34
Nachhaltigkeitsbericht	38
Bewertungsbericht	42

---

<b>CSA Real Estate Switzerland Residential</b>	<b>43</b>
Kennzahlen	44
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	45
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	47
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	49
Produkt Report	50
Nachhaltigkeitsbericht	54
Bewertungsbericht	58

---

<b>CSA Real Estate Germany</b>	<b>59</b>
Kennzahlen	60
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	61
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	63
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2021/2022	65
Produkt Report	66
Nachhaltigkeitsbericht	72
Bewertungsbericht	76

---

<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>78</b>
-------------------------------	-----------

---

<b>Ihre Ansprechpartner</b>	<b>80</b>
-----------------------------	-----------

# Vorwort



## Ein Jahr im Zeichen der Veränderung – anspruchsvolle Zeiten für Immobilien-Anlagegruppen

Im vergangenen Geschäftsjahr kam es zu einer wesentlichen Trendwende. Generell sind die Zinsen weiter gestiegen, was sich zunehmend negativ sowohl auf die Hypothekar-Finanzierungen als auch auf die Diskontsätze ausgewirkt hat. Zum ersten Mal seit vielen Jahren haben Bewertungsunternehmungen begonnen, die Diskontierungssätze nach oben anzupassen. Diese Entwicklungen führten zu einer erhöhten Unsicherheit bezüglich der Preisentwicklung und in der Folge auch zu einer Abnahme der Transaktionsvolumen an den Immobilienmärkten. Das aktuelle Marktumfeld erfordert entsprechend geschicktes Agieren von Seiten der Portfoliomanager, um den Interessen der Anleger optimal gerecht werden zu können.

Anders als die Investmentmärkte zeigten sich dagegen die Nutzermärkte im abgelaufenen Geschäftsjahr in einer unverändert robusten Verfassung: Gerade in den Zentren und ihren Agglomerationen konnten erfreuliche Vermietungserfolge erzielt werden. Hinzu kommen steigende Mieteinnahmen aus kommerziellen Mietverträgen, bei welchen in der Regel die Inflation weitgehend auf die Mieter überwältzt werden kann. Per 1. Juni 2023 stieg zudem der hypothekarische Referenzzinssatz erstmals seit 2008 um ein Viertelprozentpunkt auf 1,5 %. Entsprechend können Mietzinssteigerungen bei Verträgen mit tieferer Basis grundsätzlich angepasst werden. Die Ökonomen der Credit Suisse gehen im vierten Quartal 2023 von einem weiteren Anstieg des Referenzzinssatzes aus, was zu weiteren Anpassungen führen dürfte. Auf Ebene der drei Schweizer Immobilienportfolios wurde jeweils auf Stufe Mietobjekt die Ausgangslage (z. B. Basis des Referenzzinssatzes / Konsumentenpreisindex, Marktmietzins, Leer-

stand, allfällige anstehende Sanierungen) analysiert und wo möglich eine Mietzinserhöhung eingeleitet.

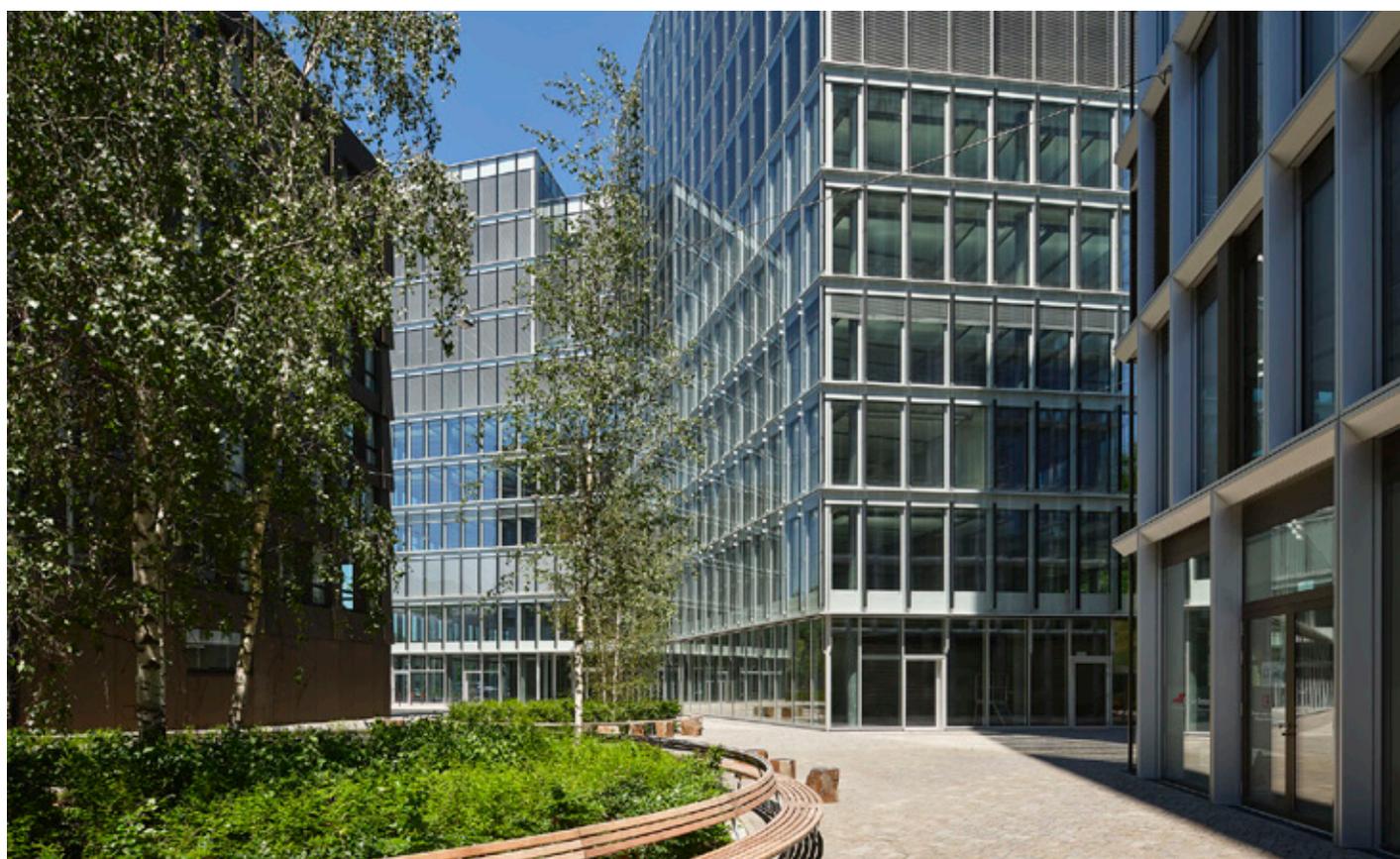
Während sich die steigenden Mieteinnahmen erst mit einer gewissen Verzögerung auf die Immobilien-Anlagegruppen auswirken werden, beeinflussten die steigenden Diskontsätze die Marktwerte in den Portfolios bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr negativ. Entsprechend sind die Anlagerenditen gesunken – was sich in den kommenden Quartalen im gesamten Markt für indirekte Immobilienanlagen anlässlich der Neubewertungen der Liegenschaften zeigen dürfte. Das Umfeld für Immobilienanlagen wird somit auch im Geschäftsjahr 2023/2024 anspruchsvoll bleiben.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,  
Geschäftsführerin der Credit Suisse  
Anlagestiftungen, Zürich

# CSA Real Estate Switzerland

Das Objektinventar ist auf [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com) unter Fund Gateway abrufbar.



Zürich, Maneggstrasse 13, 17, 21

# Kennzahlen

Kennzahlen A-Klasse	2023	2022
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)quote	7,18 %	6,96 %
Fremdfinanzierungsquote	21,07 %	17,50 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,94 %	79,92 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0,50 %	0,52 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup>	0,67 %	0,70 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,00 %	5,53 %
Ausschüttungsrendite	2,42 %	3,03 %
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	99,40 %	95,18 %
Anlagerendite <sup>2</sup>	4,00 %	4,74 %
Fremdkapitalquote	25,35 %	23,80 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	1,73 %	4,14 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2,92 %/ nominal 4,21 %	real 2,89 %/ nominal 3,92 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1,90 %– 4,50 %	1,80 %– 4,50 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,17 %–5,81 %	2,82 %– 5,55 %

Abweichende Kennzahlen M-Klasse	2023	2022
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)	0,14 %	0,14 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)	0,19 %	0,19 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,41 %	5,12 %
Anlagerendite <sup>2</sup>	4,50 %	5,29 %

## Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	in CHF	in % <sup>3</sup>	in CHF	in % <sup>3</sup>
Liquidationssteuern	225 655 000	2,64 %	249 398 000	2,91 %

<sup>3</sup> der Verkehrswerte

<sup>1</sup> Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub>: 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.

<sup>2</sup> Die Ausschüttung in der CSA Real Estate Switzerland ist performanceneutral. Basis für die Berechnungen sind die publizierten NAV.

## 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 2023

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
<b>Vermögenswerte</b>		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	15 174 320.98	42 460.68
Kurzfristige Forderungen	94 336 950.85	96 577 534.07
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5 722 796.16	7 255 038.69
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	395 863 000.00	327 746 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	7 950 364 000.00	8 026 030 000.00
Miteigentumsanteile	200 139 000.00	203 629 000.00
Beteiligungen	74 848 000.00	81 152 000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>8 736 448 067.99</b>	<b>8 742 432 033.44</b>
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	53 174 656.53	154 487 174.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	135 557 312.55	178 719 348.70
Latente Steuern	225 655 000.00	249 398 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	1 800 600 000.00	1 497 800 000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>6 521 461 098.91</b>	<b>6 662 027 510.69</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (A-Klasse)</b>	<b>2 010.08</b>	<b>1 996.14</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (M-Klasse)</b>	<b>2 033.42</b>	<b>2 009.92</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	6 662 027 510.69	6 093 871 891.92
Ausgaben von Ansprüchen	108 198 366.68	460 993 490.92
Rücknahmen von Ansprüchen	–299 313 430.75	–23 850 982.42
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	117 122 557.09	–58 894 591.01
Ausschüttung	–201 706 131.96	–162 523 363.99
Gesamterfolg	135 132 227.16	352 431 065.27
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (konsolidiert)</b>	<b>6 521 461 098.91</b>	<b>6 662 027 510.69</b>
<b>Aufspaltung Nettovermögen (A-Klasse)</b>	<b>5 341 185 937.60</b>	<b>5 324 256 317.38</b>
<b>Aufspaltung Nettovermögen (M-Klasse)</b>	<b>1 180 275 160.31</b>	<b>1 337 771 192.31</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (konsolidiert)</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 332 855	3 111 106
Ausgegebene Ansprüche	54 713	233 839
Zurückgenommene Ansprüche	–149 932	–12 090
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>3 237 636</b>	<b>3 332 855</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (A-Klasse)</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2 667 271	2 445 522
Ausgegebene Ansprüche	54 713	233 839
Zurückgenommene Ansprüche	–64 787	–12 090
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>2 657 197</b>	<b>2 667 271</b>

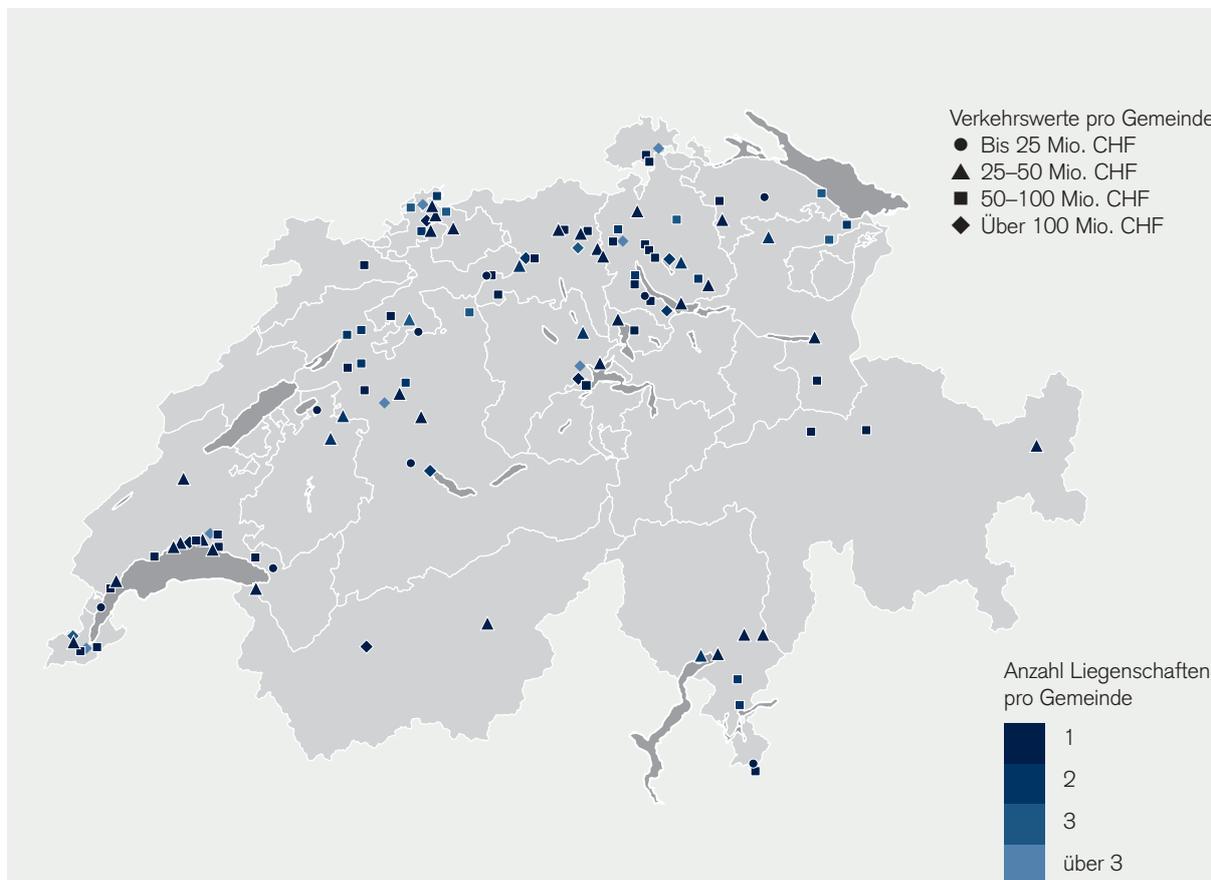
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (M-Klasse)</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	665 584	665 584
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommene Ansprüche	-85 145	0
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>580 439</b>	<b>665 584</b>
<b>Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch A-Klasse</b>	<b>48.68</b>	<b>60.52</b>
<b>Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch M-Klasse</b>	<b>60.52</b>	<b>60.72</b>
<b>A-Klasse</b>		
NAV	5 341 185 937.60	5 324 256 317.38
Kapitalwert nach Transaktionen	1 970.02	1 889.20
Kapitalerfolg	-8.99	42.60
Kapitalwert je Anspruch	1 961.03	1 931.80
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	49.05	64.35
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	2 010.08	1 996.14
Ausschüttung	-48.68	-60.52
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1 961.40</b>	<b>1 935.62</b>
<b>M-Klasse</b>		
NAV	1 180 275 160.31	1 337 771 192.31
Kapitalwert nach Transaktionen	1 984.00	1 909.00
Kapitalerfolg	-11.10	40.20
Kapitalwert je Anspruch	1 972.90	1 949.20
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	60.52	60.72
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	2 033.42	2 009.92
Ausschüttung	-60.52	-60.72
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1 972.90</b>	<b>1 949.20</b>

## Erfolgsrechnung per 30. Juni 2023

	01.07.2022–30.06.2023 CHF	01.07.2021–30.06.2022 CHF
Soll-Mietertrag	324 594 775.24	332 775 582.41
Minderertrag Leerstand	-23 377 748.27	-21 607 901.45
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-555 964.99	-2 175 488.36
<b>Mietertrag netto</b>	<b>300 661 061.98</b>	<b>308 992 192.60</b>
<b>Erträge aus Miteigentumsanteilen</b>	<b>8 701 719.38</b>	<b>8 577 878.54</b>
Instandhaltung	-23 386 695.37	-23 237 598.02
Instandsetzung	-35 794 474.50	-35 605 212.40
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-59 181 169.87</b>	<b>-58 842 810.42</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-8 183 620.90	-6 306 203.17
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-5 451 627.77	-6 328 870.09
Versicherungen	-3 144 555.13	-1 770 652.57
Verwaltungshonorare	-12 661 292.87	-12 161 467.17
Vermietungs- und Insertionskosten	-2 377 211.45	-1 487 556.93
Steuern und Abgaben	-3 301 158.57	-4 120 533.29
Übriger Betriebsaufwand	-1 662 224.27	-2 724 338.00
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-36 781 690.96</b>	<b>-34 899 621.22</b>
<b>Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>	<b>213 399 920.53</b>	<b>223 827 639.50</b>
Aktivzinsen	48 604.48	8 704.96
Baurechtszinserträge	123 618.00	194 273.55
Übrige Erträge	3 512 190.48	13 717 265.20
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>3 684 412.96</b>	<b>13 920 243.71</b>
Hypothekarzinsen	-19 659 553.13	-12 233 478.96
Sonstige Passivzinsen	-34 095.34	-126 247.71
Baurechtszinsen	-1 595 497.30	-1 201 971.95
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-21 289 145.77</b>	<b>-13 561 698.62</b>
Verwaltungskosten	-25 796 538.41	-24 975 495.75
Übriger Verwaltungsaufwand	-175 036.05	-217 204.62
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-25 971 574.46</b>	<b>-25 192 700.37</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	165 928.81	13 771 753.99
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-4 516 465.62	-717 119.06
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-4 350 536.81</b>	<b>13 054 634.93</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>165 473 076.45</b>	<b>212 048 119.15</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	28 306 852.89	37 747 116.36
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>193 779 929.34</b>	<b>249 795 235.51</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-82 390 702.18	123 618 829.76
Veränderung latenter Steuern	23 743 000.00	-20 983 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>135 132 227.16</b>	<b>352 431 065.27</b>

<b>Verwendung des Erfolgs konsolidiert</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	165 473 076.45	212 048 119.15
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	10 813.50	14 689.71
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-995 144.97	-10 214 493.96
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>164 488 744.98</b>	<b>201 848 314.90</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-164 480 518.24	-201 837 501.40
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>8 226.74</b>	<b>10 813.50</b>
<b>Verwendung des Erfolgs A-Klasse</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	130 346 088.10	171 633 725.94
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	9 272.49	13 281.43
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-995 144.97	-10 214 493.96
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>129 360 215.62</b>	<b>161 432 513.41</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-129 352 349.96	-161 423 240.92
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7 865.66</b>	<b>9 272.49</b>
<b>Verwendung des Erfolgs M-Klasse</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35 126 988.35	40 414 392.40
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1 540.93	1 409.01
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	0.00	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>35 128 529.29</b>	<b>40 415 801.41</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	-35 128 168.28	-40 414 260.48
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>361.01</b>	<b>1 540.93</b>

# Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten

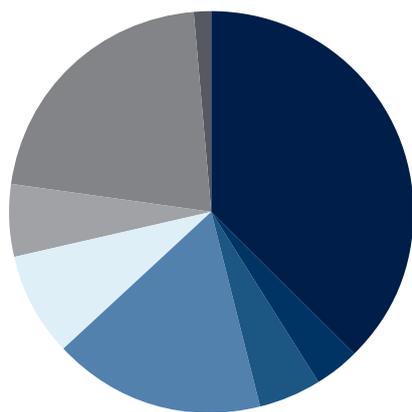


## Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	223
Anzahl Gebäude	521
Total Mietobjekte	30 297
Total Wohnungen	10 022
Verkehrswerte	CHF 8 546 366 000
Gestehungskosten	CHF 7 757 003 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 309 486 399
Mietzinsausfälle	CHF 23 933 713

---

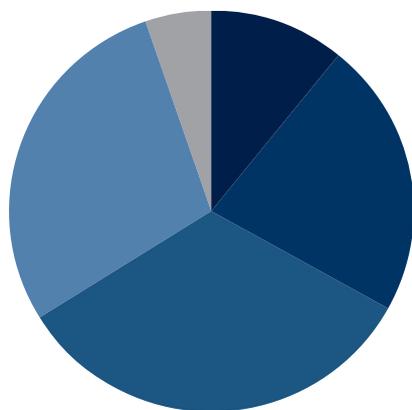
### Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



- Region Zürich 37,50 %
- Region Ostschweiz 3,85 %
- Region Innerschweiz 4,80 %
- Region Nordwestschweiz 16,95 %
- Region Bern 8,50 %
- Region Südschweiz 5,70 %
- Region Genfersee 21,45 %
- Region Westschweiz 1,20 %

---

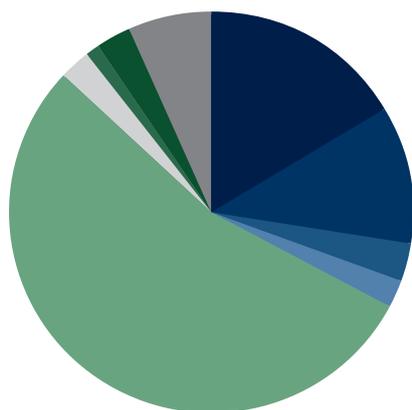
### Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 10,85 %
- 2-2,5 Zimmer 22,25 %
- 3-3,5 Zimmer 33,25 %
- 4-4,5 Zimmer 28,50 %
- 5+ Zimmer 5,20 %

---

### Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



- Büro 16,50 %
- Verkauf 11,15 %
- Kino/Hotel/Restaurant 3,10 %
- Lager 2,10 %
- Wohnungen 54,20 %
- Produktion 0 %
- Freizeit Sport 2,45 %
- Logistik 1,10 %
- Übrige 2,95 %
- Parking 6,45 %

# Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

## Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2023
<b>Wohnbauten</b>	
Keine	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	
Keine	
<b>Gemischte Bauten</b>	
Keine	
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	
Keine	
<b>Miteigentum</b>	
Keine	
<b>Baurechtsgrundstücke</b>	
Keine	
<b>Total Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>	<b>0</b>

## Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
<b>Bern</b> , Aarstrasse 96a	8 245 195
<b>Clarens</b> , Rue Gambetta 22	10 300 000
<b>Locarno</b> , Via Respini 4, 4a, 4b	14 750 000
<b>Luzern</b> , Kramgasse 2	25 600 000
<b>Niederuzwil</b> , Henauerstrasse 15, 15a	7 400 000
<b>Niederuzwil</b> , Lehmwiesenstrasse 1, 3, 5, 7	15 825 000
<b>Renens</b> , Rue de Lausanne / Chemin des Clos	36 510 000
<b>Rivera</b> , Via Campagnole 1	16 000 000
<b>Solothurn</b> , Bielstrasse 3	5 200 000
<b>Geschäfte zwischen Anlagegruppen</b>	
Keine	
<b>Indirekte Immobilienanlagen</b>	
Keine	

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2022
Basel, Gartenstrasse 93, «Ulmenhof»	15 190 000
Basel, Markgräflerstrasse 35	10 010 000
Bern, Rodtmattstrasse 110	22 390 000
Biel, Spitalstrasse 11	7 025 000
Ettingen, Flühbergweg 1, 3, 5, 7 / Bottmingerstrasse 1, 3	10 460 000
Freiburg, Avenue Général-Guisan 42, 42a, 44, 44a, 46	17 960 000
Hinwil, Rütibach 9, 11	7 586 000
Landquart, Bahnhofstrasse 9,11	9 177 000
Lugano, Via Giovanni Ferri 25, 27, 29	19 110 000
Luzern, Mozartstrasse 3	4 961 000
Oberglatt, Bachstrasse 1, 3, 5	17 360 000
Samedan, San Bastiaun 3 «Mineralbad & Spa Samedan»	3 483 000
Schaffhausen, Stimmerstrasse 82-112 / Fliederweg 2-6	28 160 000
Spiegel b. Bern, Hohle Gasse 8, 8b, 10	6 449 000
Stallikon, Postweg 15, 17	5 372 000
Thayngen, Zielhagweg 16, 18, 20 / Egelseeweg 22	14 770 000
Urtenen-Schönbühl, Mattenweg 30, 30a	30 340 000
Weggis, Zentrum 1, Mineralbad & Spa, Rigi Kaltbad	15 470 000
Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1, 3, 5, 7, 9	37 880 000
Zuchwil, Mattenweg 1, 3, 5, 7, 9	17 670 000
Zürich, Schulstrasse 37 / Franklinstrasse 28	21 220 000
<b>Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>	<b>322 043 000</b>



# Produkt Report



Chêne-Bougeries, Chemin de la Montagne 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82

## Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zeitraum von Juli 2022 bis Juni 2023 hat die Schweiz eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung verzeichnet. Trotz vielen Herausforderungen aufgrund der anhaltenden globalen Unsicherheiten und der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie konnte die Schweizer Wirtschaft ihre Stabilität wahren und sich weiterhin erholen.

Der Binnenkonsum blieb während dieses Zeitraums robust, was zu einem soliden Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) beitrug. Die Verbraucherausgaben wurden durch eine verbesserte Arbeitsmarktlage, steigende Löhne und eine positive Vertrauensstimmung der Verbraucher gestützt. Die schweizerische Exportindustrie, insbesondere im Bereich der Pharmazie, Chemikalien und Präzisionsinstrumente, verzeichnete ebenfalls eine solide Nachfrage.

Trotz der positiven Entwicklungen gab es auch einige Herausforderungen für die Schweizer Wirtschaft. Der Fachkräftemangel blieb ein zen-



Chavannes-Près-Renens, Route de Chavannes, En Dorigny



Zürich, Wydäckerring 61, 67, 71

trales Thema, insbesondere in den Bereichen Technologie, Gesundheitswesen und Finanzdienstleistungen. Unternehmen hatten Schwierigkeiten, qualifizierte Arbeitskräfte zu rekrutieren, was das Wachstumspotenzial beeinträchtigte.

Wurde das globale Wirtschaftsgeschehen bis vor Kurzem vom Nachholbedarf nach der Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen dominiert, fehlen mittlerweile neue Wachstumstreiber. Umgekehrt belastet das von Inflation, geldpolitischer Straffung sowie geopolitischen Unsicherheiten und dem Krieg in der Ukraine geprägte Umfeld immer stärker die Weltwirtschaft und damit auch die Stimmung in der Schweiz. Obwohl die Inflation hierzulande deutlich tiefer ist als im Ausland und in absehbarer Zeit wieder auf einen Wert fallen wird, der mit Preisstabilität gleichzusetzen ist, dürfte sie dem Konsumwachstum ebenfalls noch gewisse Grenzen setzen. Zunehmend bremsend wirken sich derweil die deutlich höheren Zinsen aus. Gemäss den Analysen der Credit Suisse Ökonomen dürfte der Zinsanstieg in der Schweiz aber insgesamt wohl nur eine leichte konjunkturelle Verlangsamung bewirken; die Gefahr einer Abwärtsspirale ist jedoch nicht unerheblich und die Unsicherheiten sind gross.

#### **Auswirkungen der Zinsveränderungen**

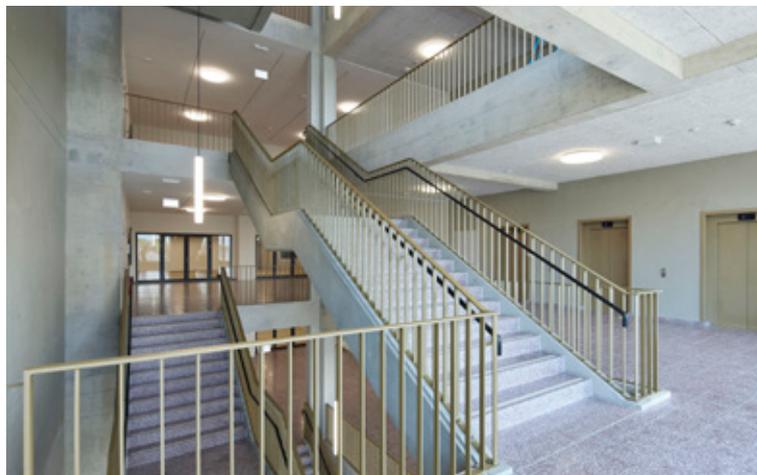
Anfang Juni 2022 lag der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) noch bei  $-0,75\%$ . Bis Ende Juni 2023 ist dieser auf  $+1,75\%$  geklettert. Ziel der SNB ist es, mit den höheren Zinsen die Inflation zu senken. Die Wirkungskanäle

von Zinsveränderungen sind mannigfaltig: Sie beeinflussen nicht nur direkt die Konsum-, Investitions- und Sparentscheide, indem sie die Kosten von Krediten verteuern und den Konsumverzicht in der Gegenwart mit höheren Sparerträgen belohnen, sondern können sich auch indirekt über Veränderungen bei der Kreditvergabe der Banken auf die Wirtschaft auswirken. Steigende Zinsen schmälern zudem die Budgets von Schuldern und haben einen direkten Einfluss auf gewisse Vermögenswerte. Selbst der Wechselkurs reagiert auf Zinsveränderungen. Betrachtet man den Einfluss der Zinsentwicklung auf die Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung, so lassen sich vor allem drei Einflussfaktoren ausmachen:



Zürich, Wydäckerring 61, 67, 71

- **Höhere Hypothekarkosten:** Fremdkapital kostet heute signifikant mehr als noch vor Jahresfrist. Zwar wird dieser Effekt dadurch gemildert, dass ein Teil des Fremdkapitals aus langfristigen Hypotheken mit entsprechend tiefen Zinssätzen besteht. Gleichwohl sind die Aufwände für Hypothekarzinsen gegenüber dem Vorjahr bereits angestiegen und werden aller Voraussicht nach im kommenden Jahr weiter ansteigen.
- **Höhere Mieteinnahmen durch den Anstieg des Referenzzinssatzes:** Am 1. Juni 2023 ist der hypothekarische Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte angestiegen. Dies ermöglicht mit einer gewissen Zeitverzögerung die Erhöhung der Mietzinsen bei Mietverträgen, die auf dem alten Referenzzinssatz von 1,25 % basierten. Dies dürfte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 in höheren Mieteinnahmen niederschlagen. Zudem gehen die Ökonomen der Credit Suisse von einem weiteren Anstieg der Referenzzinssätze im vierten Quartal 2023 aus.
- **Höhere Diskontierungssätze:** Die kurzfristigen Zinsen beeinflussen die Entwicklung der langfristigen Zinssätze wie etwa der Bundesobligationen und haben somit einen Einfluss auf die Höhe der Diskontierungssätze in den Immobilienbewertungen. Nach vielen Jahren mit sinkenden Diskontierungssätzen sind diese per Juni 2023 in den Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung erstmals wieder angestiegen, was einen entsprechenden Abwertungsdruck auf die Immobilienbewertungen ausgelöst hat.



Münchenstein, Binningerstrasse 2, Emil Frey-Strasse 100

Einheiten werden die Wohnungsknappheit in der Region Lausanne etwas lindern können und machen rund zwei Drittel aller Erträge des Projekts aus, das mit einem Marktwert von über CHF 450 Mio. nach Vollendung die grösste Liegenschaft im Portfolio sein wird. Die Fertigstellung ist etappenweise vorgesehen bis spätestens Mitte 2025.

## Erläuterungen zum Jahresbericht

### Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf den Investitionen in die Neubauprojekte und auf dem Bestandsportfolio. Gleichzeitig wurde der immer noch funktionierende Käufermarkt genutzt, um diverse Immobilien zu verkaufen. In diesem Geschäftsjahr haben wir keine Käufe getätigt.

### Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2023 ist mit 4,0 % so ausgefallen wie erwartet. Die Diskontsatzserhöhung des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner AG hat zu leicht tieferen Verkehrswerten geführt.

### Ausschüttung 2022

Wie im Vorjahr konnte im Herbst 2022 wieder ein Betrag von rund CHF 164 Mio. ausgeschüttet werden.

### Neubauprojekte im Bau

Chavannes-près-Renens, Route de Chavannes  
Der Bau des Projekts kommt plangemäss voran und die Vermietung der fast 700 Wohnungen wird im Spätsommer 2023 gestartet. Diese



Münchenstein, Binningerstrasse 2, Emil Frey-Strasse 100

Sion, Place de la Gare

Die meisten Gebäude des zukünftigen Bahnhofquartiers haben ihre endgültige Höhe erreicht und ein grosser Teil der Fassaden ist bereits montiert. Weit über die Hälfte aller Geschäfts- und Restaurationsflächen im Erdgeschoss sind vermietet und für die übrigen liegen Interessensbekundungen vor, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Quartier ab dem Tag der Eröffnung mit Leben gefüllt sein wird. Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im Herbst 2023 und die Fertigstellung des gesamten Gevierts ist per Ende 2024 geplant.

Grand-Lancy, Route de Saint-Julien 61, 63, 65, 67  
Das Gebäude ist mittlerweile fertiggestellt und stellt in vielerlei Hinsicht ein gelungenes Projekt für die Investoren der CSA RE Switzerland dar. Es gab im gesamten Bauprozess keine Terminverzögerungen und keine Preiserhöhungen; die Arbeiten wurden in der geforderten Qualität erstellt, und dies, obwohl die Welt in der Zwischenzeit eine Pandemie und einen Kriegsbeginn in Europa gesehen hatte – zwei Ereignisse, die durchaus Einfluss auf die Bauwelt in der Schweiz hatten. Zudem waren bei Fertigstellung des Baus per Ende Juli 2023 nahezu alle Retail-, Büro- und Wohneinheiten vermietet, sodass die erstellten Flächen unmittelbar und zu den geplanten



Quadratmeterpreisen ertragswirksam werden konnten.

### **Immobilienverkäufe**

In diesem Geschäftsjahr wurden aus strategischen Überlegungen 21 Immobilien mit einem Verkehrswert per 30.06.2022 von rund CHF 322 Mio. erfolgreich verkauft.

### **Investitionen in die bestehende Bausubstanz**

In den nächsten drei Jahren werden rund CHF 200 Mio. jährlich in die Bestandsliegenschaften investiert. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In selten Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubrechen und Ersatzneubauten zu erstellen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhalten hat.

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

Münchenstein, Binnerstrasse 2 /  
Emil Frey-Strasse 100

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

Genf, Rue de la Confédération 6, 8, 10 /  
Place des Trois-Perdrix 2

Die Vermietung der Verkaufs- und Gastronomieflächen hat an Dynamik gewonnen und die Frequenzen in der Mall haben zugenommen aufgrund von neu eröffneten Geschäften. Der Abschluss des Mietvertrags für den Kinobereich wird für Herbst 2023 erwartet, sodass danach die Ausbauarbeiten für diesen wichtigen Publikummagneten in Angriff genommen werden können.

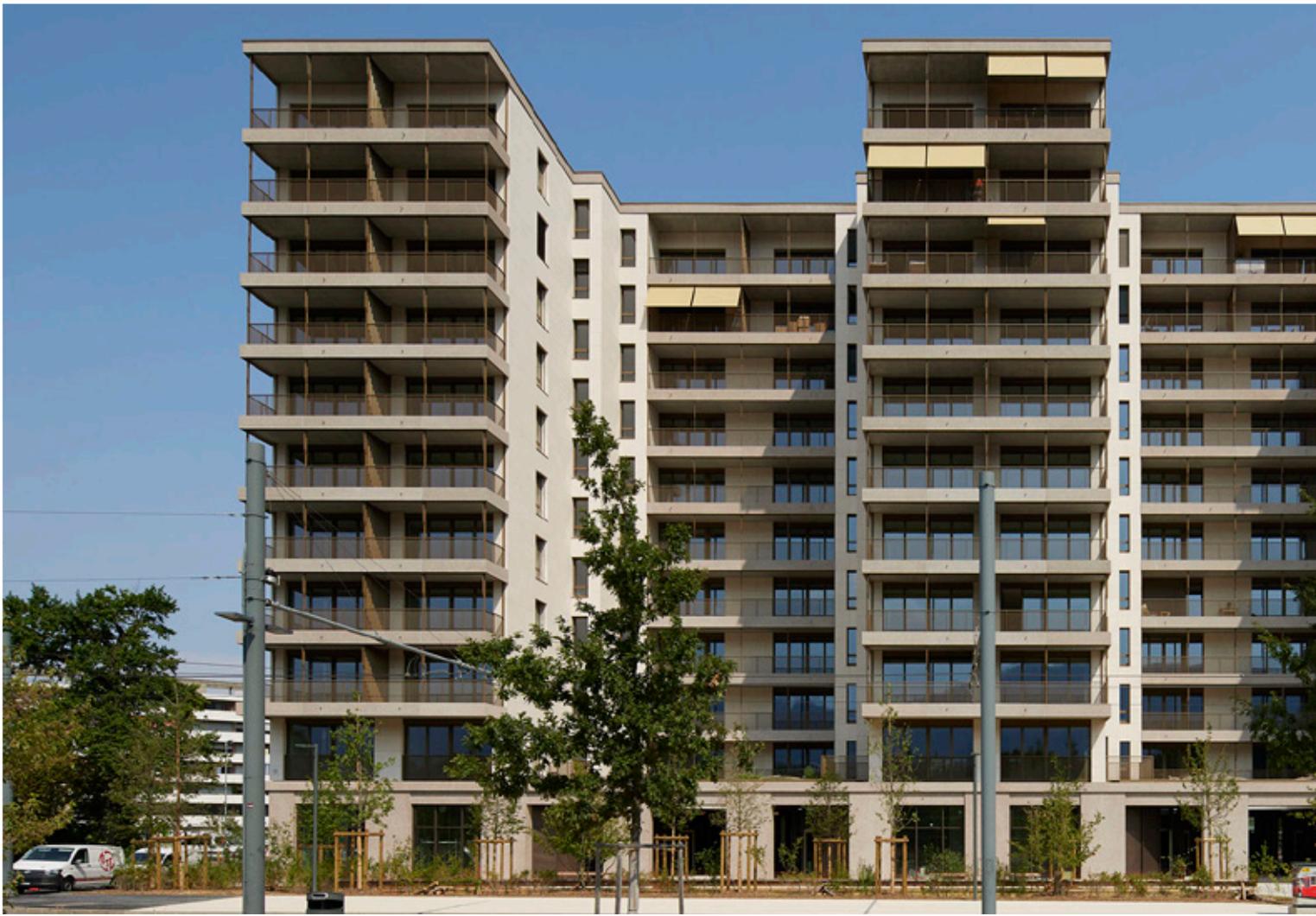
Zürich, Wydäckerring 61, 67, 71

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

Basel, Muelheimerstrasse 170–178 /

Horbürgstrasse 22-57 / Wiesschanzenweg 9 /  
Badweilerstrasse 34

Geplanter Abbruch eines Teils der bestehenden Gebäude und Erstellung eines Ersatzneubaus mit einem Hochhaus. Im zweiten Quartal 2022 wurde der Gestaltungsplan für das Hochhaus bewilligt



Grand-Lancy, Route de Saint-Julien 61, 63, 65, 67

Birsfelden, Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12  
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 am 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.

### 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, Avenue Louis-Casaï 71  
Mit Projekt Interim konnte ein Mietvertrag über 10 806 m<sup>2</sup> Bürofläche für drei Jahre abgeschlossen werden.

Mels, Pizolcenter  
Mit Livique konnte ein Mietvertrag über 7 061 m<sup>2</sup> für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Wetzikon, Kirchgasse 4, «Möwe»  
Mit Coop konnte ein Mietvertrag über 3 432 m<sup>2</sup> Ladenfläche um fünf Jahre verlängert werden.

Zürich, Baslerstrasse 60, «Baslerpark»  
Mit der Office Lab AG konnte ein Mietvertrag über 3 192 m<sup>2</sup> Bürofläche für fünf Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Uraniastrasse 28,  
Mit der Indosuez SA konnte ein Mietvertrag über 2 079 m<sup>2</sup> Büro- und Ladenfläche um zehn Jahre verlängert werden.

Basel, Dornacherstrasse 230–234  
Mit der Beratungsgesellschaft für die zweite Säule AG konnte ein Mietvertrag über 1 733 m<sup>2</sup> Bürofläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.



Sion, Place de la Gare, «Cour de Gare»  
Mit der HRS Real Estate AG konnte ein Mietvertrag über 1 262 m<sup>2</sup> für zehn Jahre abgeschlossen werden.

### Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

In diesem Geschäftsjahr wurden diverse Immobilien verkauft, welche die Anforderungen an den CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad nicht erfüllen können. Die Erreichung der CO<sub>2</sub>-Netto-Null-Strategie bis 2040 ist im Portfolio nur möglich durch den 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 2023/2024

#### Produkt

- Ausschüttung Herbst 2023  
Basis für die Ausschüttung ist der Nettoertrag. Der Nettoertrag ergibt sich aus Erträgen und Aufwendungen der Liegenschaften zuzüglich der Management Fees und unter Berücksichtigung des Anteilscheinverkehrs.

Der Nettoertrag des Geschäftsjahrs 2022/2023 beläuft sich auf ca. CHF 164 Mio. Für die Ausschüttung im Herbst 2023 wurde ein Betrag von CHF 164 Mio. bewilligt.

- Fremdkapital  
Die Fremdfinanzierungsquote liegt per 30.06.2023 bei 21,07 %.

#### Aktives Leerstandsmanagement

- Abbau der Leerstände durch geeignete Vermarktungsmassnahmen
- Frühzeitige Verlängerung auslaufender Verträge
- Gezielte Investitionen für nachhaltige Vermietungssicherung bei bestehenden Mietern

#### Verkaufsabsichten von Immobilien

Im neuen Geschäftsjahr sind Immobilienverkäufe im Umfang von ca. CHF 300 bis 350 Mio. geplant. Per 1.07.2023 wurden bereits die ersten 12 Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 200 Mio. veräussert.

#### Kaufabsichten von Immobilien/Projekten

Es wird zukünftig auf Entwicklungen im Bestand fokussiert. Per 2.08.2023 ist der Kauf einer Arrondierung im CBD Zürich im Umfang von CHF 56 Mio. geplant.



Münchenstein, Binningerstrasse 2, Emil Frey-Strasse 100

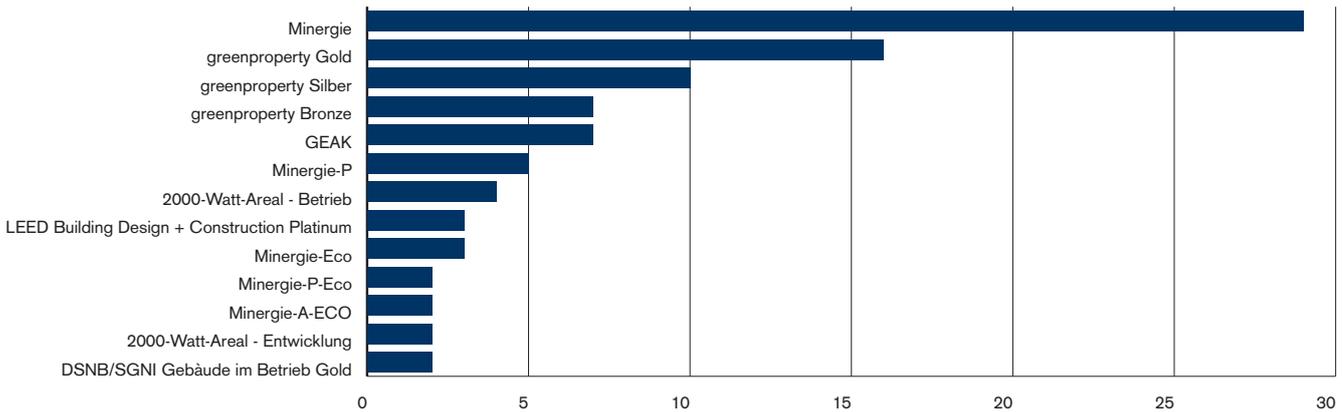
# Nachhaltigkeitsbericht

## Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziel in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilienanlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 78–79 dieses Data Reports zu finden.

## Gebäudezertifikate

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland weist in ihrem Portfolio 49 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 22% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 86. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



## ESG-Benchmarking

Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2 084 Immobilienportfolios weltweit.

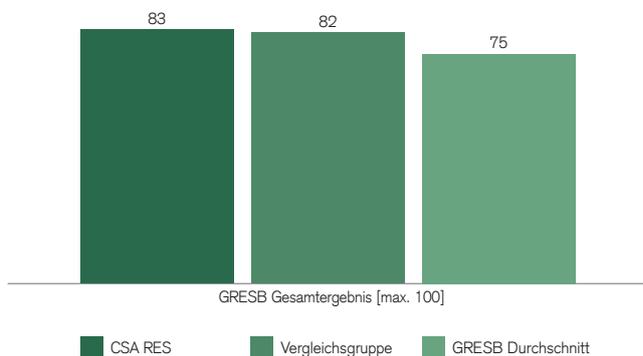
Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienportfolio relativ zu allen teilnehmenden Immobilienportfolios abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 79 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) ihr GRESB 2023 Ergebnis auf 83 Punkte und vier Sterne verbessern können.

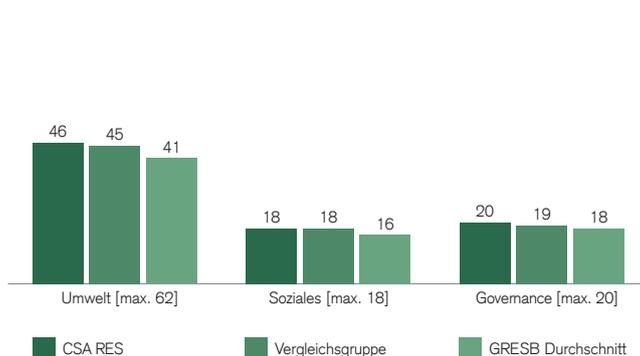
Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:



## ESG-Gesamtergebnis GRESB



## ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



## Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 zusammengestellt. Die ausgewiesenen umweltrelevanten Kennzahlen entsprechen dabei auch dem ESG-Reporting Standard für Pensionskassen gemäss ASIP.

Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die massgebliche Fläche der Liegenschaften der Anlagegruppe für die Abrechnungsperiode. Die massgebliche Fläche ist die vermietbare Fläche aller fertigen Bauten der Anlagegruppe für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden. Die Abrechnungsperiode ist das im angegebenen Kalenderjahr endende Geschäftsjahr der Anlagegruppe.

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.19 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende Mai 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten).

<sup>1</sup> Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2

<b>CSA Real Estate Switzerland</b>	<b>Einheit</b>	<b>01.07.2021– 30.06.2022</b>	<b>01.07.2020– 30.06.2021</b>
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)		1 565 308 m <sup>2</sup>	1 570 799 m <sup>2</sup>
Massgebliche Fläche (EBF)		1 243 811 m <sup>2</sup>	1 422 130 m <sup>2</sup>
<b>Abdeckungsgrad</b>		<b>79,0%</b>	<b>88,0%</b>
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>			
<b>Energieverbrauch (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>124 836 237</b>	<b>156 206 907</b>
<b>Energieintensität (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>100.4</b>	<b>109.8</b>
<b>Energieintensität - Scope 1</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>56.1</b>	<b>55.3</b>
<b>Energieintensität - Scope 2</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>44.2</b>	<b>54.6</b>
Heizöl (1)		9,6%	12,2%
Heizgas (1)		39,9%	34,0%
Fernwärme (2)		28,2%	35,7%
Holzpellets/Holzschnitzel (1)		6,5%	4,1%
Wärmepumpe (2)		2,8%	2,1%
Allgemeinstrom (2)		13,1%	11,8%
Andere (2)		0,0%	0,0%
<b>Anteil erneuerbar</b>		<b>29,1%</b>	<b>28,1%</b>
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>			
<b>Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/Jahr</b>	<b>15 443</b>	<b>19 635</b>
<b>Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>12.4</b>	<b>13.8</b>
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	9.7	10.2
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	2.7	3.6
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>			
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr		
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	7	0
<b>Kennzahlen Wasser</b>			
Abdeckungsgrad Wasser		38,7%	43,9%
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup>/Jahr</b>	<b>1 231 850</b>	<b>1 359 842</b>
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.8	0.9
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>			
Abdeckungsgrad Mieterstrom (Scope 3.13)		80,3%	91,2%
Energieverbrauch Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/Jahr	24 133 946	25 193 736
Energieintensität Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	38.2	28.3
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	467	495
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.7	0.6

<sup>1</sup> Fossil

<sup>2</sup> Nicht fossil

<sup>3</sup> Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Data Report ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland verfügte per 30.06.2023 über 166 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 94 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden 10 Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO<sub>2</sub>-Absenkpfad der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland berücksichtigt.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

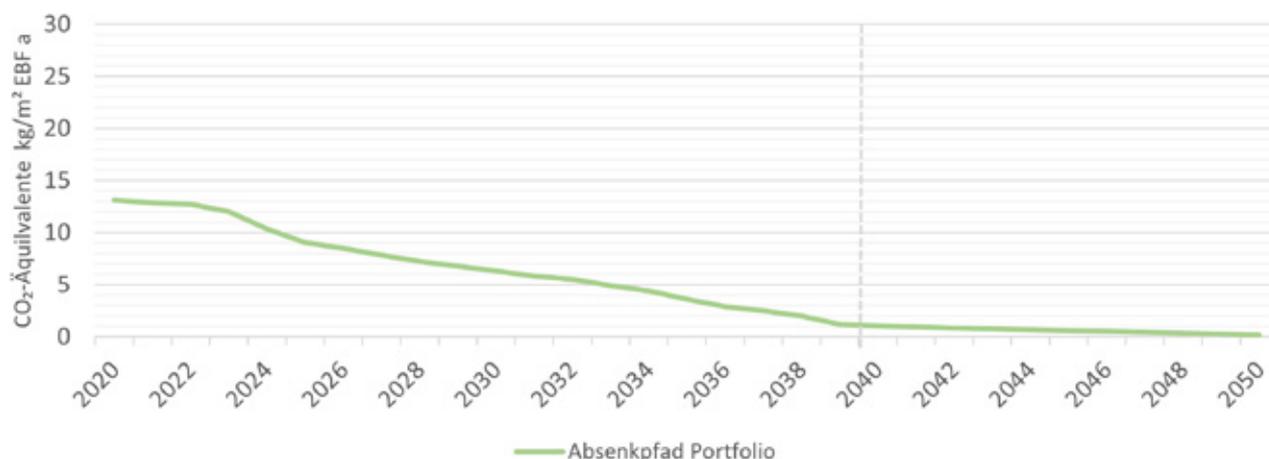
Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland für deren Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpfadberechnung berücksichtigt.

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.

# 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 Schätzungs-experten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES wurden per 30. Juni 2023 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 2023

Gino Fiorentin  
Partner

André Kägi  
Director

# CSA Real Estate Switzerland Commercial

Das Objektinventar ist auf [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com) unter Fund Gateway abrufbar.



Neuhausen, Victor von Bruns-Strasse 21

# Kennzahlen

	2023	2022
Mietausfallquote	9,47 %	8,99 %
Fremdfinanzierungsquote	27,34 %	15,59 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,88 %	79,72 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0,52 %	0,51 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup>	0,70 %	0,69 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0,65 %	4,09 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	n/a
Anlagerendite	-0,65 %	4,01 %
Fremdkapitalquote	29,10 %	18,42 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	-0,04 %	3,10 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,20 %/ nominal 4,49 %	real 3,14 %/ nominal 4,17 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,30 %–4,00 %	2,25 %–3,85 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,58 %–5,30 %	3,27 %–4,89 %

## Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	in CHF	in % <sup>2</sup>	in CHF	in % <sup>2</sup>
Liquidationssteuern	6 907 000	0,36 %	13 852 000	0,73 %

<sup>2</sup> der Verkehrswerte

<sup>1</sup> Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub>: 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

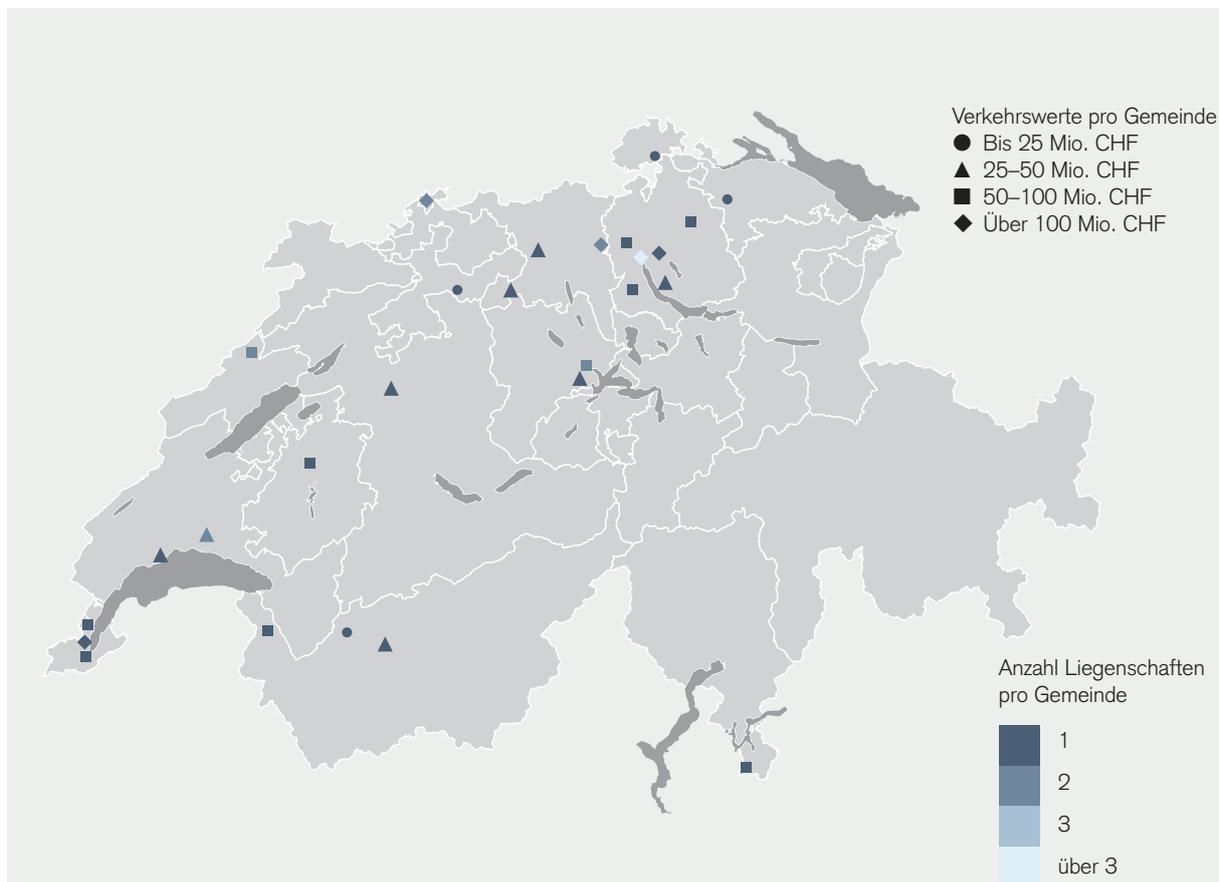
## Vermögensrechnung per 30. Juni 2023

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
<b>Vermögenswerte</b>		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	5 194 765.89	30 318.87
Kurzfristige Forderungen	31 353 878.55	24 699 144.87
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 433 203.45	2 256 522.11
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	14 590 000.00	0.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 922 948 000.00	1 894 765 000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 980 519 847.89</b>	<b>1 921 750 985.85</b>
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	26 332 909.92	22 915 212.99
Passive Rechnungsabgrenzungen	13 407 274.93	21 832 220.52
Latente Steuern	6 907 000.00	13 852 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	529 700 000.00	295 300 000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 404 172 663.04</b>	<b>1 567 851 552.34</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>1 682.24</b>	<b>1 693.25</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 567 851 552.34	1 317 042 940.66
Ausgaben von Ansprüchen	4 601 064.42	208 697 286.34
Rücknahmen von Ansprüchen	–161 758 917.99	–11 923 560.29
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	2 659 010.71	–7 883 722.65
Gesamterfolg	–9 180 046.44	61 918 608.28
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 404 172 663.04</b>	<b>1 567 851 552.34</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	925 944	808 984
Ausgegebene Ansprüche	2 706	124 069
Zurückgenommene Ansprüche	–93 948	–7 109
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>834 702</b>	<b>925 944</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch</b>	<b>55.55</b>	<b>56.30</b>

## Erfolgsrechnung per 30. Juni 2023

	01.07.2022–30.06.2023 CHF	01.07.2021–30.06.2022 CHF
Soll-Mietertrag	86 738 805.54	76 464 973.30
Minderertrag Leerstand	-7 477 783.01	-6 763 380.38
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-745 000.00	-120 150.00
<b>Mietertrag netto</b>	<b>78 516 022.53</b>	<b>69 581 442.92</b>
Instandhaltung	-4 154 440.34	-3 861 960.56
Instandsetzung	-3 334 896.12	-3 706 924.18
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-7 489 336.46</b>	<b>-7 568 884.74</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1 087 086.21	-1 083 441.86
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-2 903 789.30	-649 228.25
Versicherungen	-957 153.59	-446 989.37
Verwaltungshonorare	-2 584 848.62	-2 198 568.87
Vermietungs- und Insertionskosten	-597 732.16	-720 016.47
Steuern und Abgaben	-818 126.15	-812 646.62
Übriger Betriebsaufwand	-96 983.40	-94 681.15
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-9 045 719.43</b>	<b>-6 005 572.59</b>
<b>Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>	<b>61 980 966.64</b>	<b>56 006 985.59</b>
Aktivzinsen	35 964.01	0.00
Baurechtszinserträge	89 279.52	87 968.70
Übrige Erträge	1 529 336.32	3 281 891.45
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1 654 579.85</b>	<b>3 369 860.15</b>
Hypothekarzinsen	-5 575 155.22	-2 680 519.80
Sonstige Passivzinsen	-3 852.87	-13 222.34
Baurechtszinsen	-118 017.00	-119 508.90
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-5 697 025.09</b>	<b>-2 813 251.04</b>
Verwaltungskosten	-8 044 386.29	-7 460 397.13
Übriger Verwaltungsaufwand	-18 252.15	-32 366.99
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-8 062 638.44</b>	<b>-7 492 764.12</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	19 532.26	6 710 344.71
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-2 822 742.02	-350 567.01
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-2 803 209.76</b>	<b>6 359 777.70</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>47 072 673.20</b>	<b>55 430 608.28</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 808 366.75	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>45 264 306.45</b>	<b>55 430 608.28</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-61 389 352.89	8 849 000.00
Veränderung latenter Steuern	6 945 000.00	-2 361 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-9 180 046.44</b>	<b>61 918 608.28</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	47 072 673.20	55 430 608.28
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-703 527.42	-3 301 471.30
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>46 369 145.78</b>	<b>52 129 136.98</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>	<b>46 369 145.78</b>	<b>52 129 136.98</b>

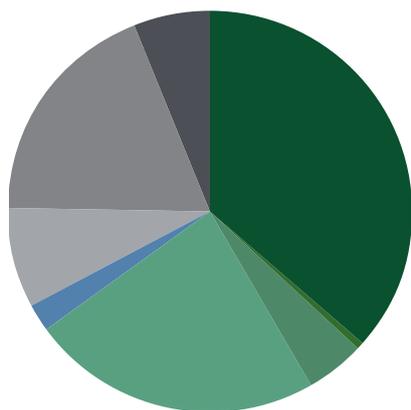
# Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



## Portfolio Kennzahlen

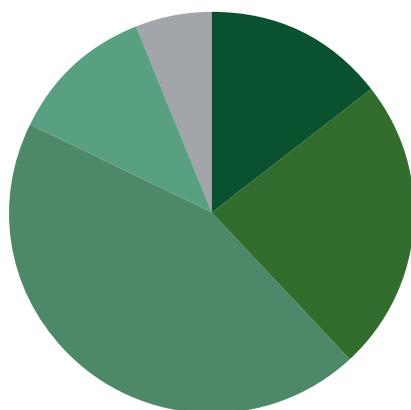
Anzahl Liegenschaften	34
Anzahl Gebäude	43
Total Mietobjekte	6 390
Total Wohnungen	34
Verkehrswerte	CHF 1 937 538 000
Gestehungskosten	CHF 1 948 970 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 78 605 302
Mietzinsausfälle	CHF 8 222 783

### Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



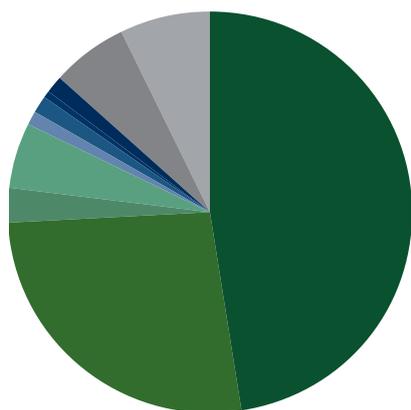
- Region Zürich 36,55 %
- Region Ostschweiz 0,65 %
- Region Innerschweiz 4,65 %
- Region Nordwestschweiz 23,15 %
- Region Bern 2,20 %
- Region Südschweiz 8,10 %
- Region Genfersee 18,75 %
- Region Westschweiz 5,90 %

### Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 14,70 %
- 2-2,5 Zimmer 23,55 %
- 3-3,5 Zimmer 44,10 %
- 4-4,5 Zimmer 11,75 %
- 5+ Zimmer 5,90 %

### Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag (Juni x12)



- Büro 47,60 %
- Verkauf 26,70 %
- Kino/Hotel/Restaurant 2,70 %
- Lager 5,40 %
- Wohnungen 1,05 %
- Produktion 1,30 %
- Freizeit Sport 0,60 %
- Logistik 1,45 %
- Übrige 6,10 %
- Parking 7,10 %

# Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

## Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2023
<b>Wohnbauten</b>	
Keine	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	
Adliswil, Soodring 6	75 370 000
Lausanne, Rue Saint-Laurent 23, 25, 27	28 050 000
Oftringen, Nordstrasse 16, 18	33 780 000
<b>Gemischte Bauten</b>	
Keine	
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	
Keine	
<b>Miteigentum</b>	
Keine	
<b>Baurechtsgrundstücke</b>	
Keine	
<b>Total Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>	<b>137 200 000</b>

## Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
Zürich, Dörflistrasse 120	45 000 000
<b>Geschäfte zwischen Anlagegruppen</b>	
Keine	
<b>Indirekte Immobilienanlagen</b>	
Keine	

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2022
Ostermundigen, Milchstrasse 2, 4, 6, 8 «Milky Way»	51 000 000
Ostermundigen, Milchstrasse 10 «Milky Way»	13 010 000
<b>Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>	<b>64 010 000</b>

# Produkt Report

## Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zeitraum von Juli 2022 bis Juni 2023 hat die Schweiz eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung verzeichnet. Trotz vieler Herausforderungen aufgrund der anhaltenden globalen Unsicherheiten und der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie konnte die Schweizer Wirtschaft ihre Stabilität wahren und sich weiterhin erholen.

Der Binnenkonsum blieb während dieses Zeitraums robust, was zu einem soliden Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) beitrug. Die Verbraucherausgaben wurden durch eine verbesserte Arbeitsmarktlage, steigende Löhne und eine positive Vertrauensstimmung der Verbraucher gestützt. Die schweizerische Exportindustrie, insbesondere im Bereich der Pharmazeutika, Chemikalien und Präzisionsinstrumente, verzeichnete ebenfalls eine solide Nachfrage.

Trotz der positiven Entwicklungen gab es auch einige Herausforderungen für die Schweizer Wirtschaft. Der Fachkräftemangel blieb ein zentrales Thema, insbesondere in den Bereichen Technologie, Gesundheitswesen und Finanzdienstleistungen. Unternehmen hatten Schwierigkeiten, qualifizierte Arbeitskräfte zu rekrutieren, was das Wachstumspotenzial beeinträchtigte.

Wurde das globale Wirtschaftsgeschehen bis vor Kurzem vom Nachholbedarf nach der Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen dominiert, fehlen mittlerweile neue Wachstumstreiber. Umgekehrt belastet das von Inflation, geldpolitischer Straffung sowie geopolitischen Unsicherheiten und dem Krieg in der Ukraine geprägte Umfeld immer stärker die Weltwirtschaft und damit auch die Stimmung in der Schweiz. Obwohl die Inflation hierzulande deutlich tiefer ist als im Ausland und in absehbarer Zeit wieder auf einen Wert fallen wird, der mit Preisstabilität gleichzusetzen ist, dürfte sie dem Konsumwachstum ebenfalls noch gewisse Grenzen setzen. Zunehmend bremsend wirken sich derweil die deutlich höheren Zinsen aus. Gemäss den Analysen der Credit Suisse Ökonomen dürfte der Zinsanstieg in der Schweiz aber insgesamt wohl nur eine leichte konjunkturelle Verlangsamung bewirken; die Gefahr einer Abwärtsspirale ist jedoch nicht unerheblich und die Unsicherheiten sind gross.



Wallisellen, Richtstrasse 2-6

## Auswirkungen der Zinsveränderungen

Anfang Juni 2022 lag der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) noch bei  $-0,75\%$ . Bis Ende Juni 2023 ist dieser auf  $+1,75\%$  geklettert. Ziel der SNB ist es, mit den höheren Zinsen die Inflation zu senken. Die Wirkungskanäle von Zinsveränderungen sind mannigfaltig: Sie beeinflussen nicht nur direkt die Konsum-, Investitions- und Sparentscheide, indem sie die Kosten von Krediten verteuern und den Konsumverzicht in der Gegenwart mit höheren Sparerträgen belohnen, sondern können sich auch indirekt über Veränderungen bei der Kreditvergabe der Banken auf die Wirtschaft auswirken. Steigende Zinsen schmälern zudem die Budgets von Schuldern und haben einen direkten Einfluss auf gewisse Vermögenswerte. Selbst der



Wallisellen, Richtistrasse 2-6

Wechselkurs reagiert auf Zinsveränderungen. Betrachtet man den Einfluss der Zinsentwicklung auf die Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung, so lassen sich vor allem drei Einflussfaktoren ausmachen:

- **Höhere Hypothekarkosten:** Fremdkapital kostet heute signifikant mehr als noch vor Jahresfrist. Zwar wird dieser Effekt dadurch gemildert, dass ein Teil des Fremdkapitals aus langfristigen Hypotheken mit entsprechend tiefen Zinssätzen besteht. Gleichwohl sind die Aufwände für Hypothekarzinsen gegenüber dem Vorjahr bereits angestiegen und werden aller Voraussicht nach im kommenden Jahr weiter ansteigen.
- **Höhere Mieteinnahmen durch den Anstieg des Referenzzinssatzes:** Am 1.06.2023 ist der hypothekarische Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte angestiegen. Dies ermöglicht mit einer gewissen Zeitverzögerung die Erhöhung der Mietzinsen bei Mietverträgen, die auf dem alten Referenzzinssatz von 1,25 % basierten. Dies dürfte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 in höheren Mieteinnahmen resultieren. Zudem gehen die Ökonomen der Credit Suisse von einem weiteren Anstieg der Referenzzinssätze im vierten Quartal 2023 aus.
- **Höhere Diskontierungssätze:** Die kurzfristigen Zinsen beeinflussen die Entwicklung der langfristigen Zinssätze wie etwa der Bundesobligationen und haben somit einen Einfluss auf die Höhe der Diskontierungssätze in den Immobilienbewertungen. Nach vielen Jahren mit sinkenden Diskontierungssätzen sind diese per Juni 2023 in den Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung erstmals wieder angestiegen, was einen entsprechenden Abwärtsdruck auf die Immobilienbewertungen ausgelöst hat.

### **Erläuterungen zum Jahresbericht**

#### **Bestandsveränderungen**

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus primär auf den Investitionen im Bestandsportfolio. Die im Geschäftsjahr 2021/2022 beurkundeten drei Liegenschaften in Adliswil, Lausanne und Oftringen wurden mit Nutzen und Schaden Juli 2023 erworben. Gleichzeitig wurde das Bestandsportfolio umfassend überprüft, um eine mögliche Bereinigung durch Devestitionen zu realisieren. Aufgrund des intakten Transaktionsmarkts hat sich die Immobilien-Anlagegruppe von zwei Gewerbe- und Logistikliegenschaften in Ostermündigen mit einem Verkehrswert per 30.06.2022 von CHF 64 Mio. getrennt.

#### **Anlagerendite**

Die Anlagerendite per 30.06.2023 ist mit  $-0,65\%$  tiefer ausgefallen als zu Beginn des Geschäftsjahres erwartet. Das operative Ergebnis fiel für das gesamte Geschäftsjahr wie erwartet gut aus. Jedoch hat Wüest Partner AG als externes Bewertungsunternehmen zum ersten Mal seit



Zürich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Müstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

Jahren Diskontsatzserhöhungen vorgenommen, was zu einer Abwertung des Portfolios und folglich zu einer negativen Anlagerendite geführt hat.

#### Leerstandsentwicklung

Nach Fertigstellung des R2 Tower in Wallisellen stieg die Leerstandsquote um rund 4 % und lag bis Anfang Geschäftsjahr im Juli 2022 stichtagsbetrachtet bei 10,56 %. Dank erfolgreicher Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen konnte die Leerstandsquote per Stichtag Juni 2023 auf 7,64 % reduziert werden.

#### Offen für Zeichnungen

Die Anlagegruppe ist per Bilanzstichtag 30.06.2023 weiterhin für Zeichnungen von Ansprüchen geöffnet.

#### Fertiggestellte Projekte

Im Berichtsjahr wurden keine Projekte fertiggestellt.

#### Neubauprojekte

Luzern, Tribschenstrasse  
In zentraler Lage im Tribschenquartier, vier Gehminuten vom Vierwaldstättersee und 15 Gehminuten vom Bahnhof Luzern entfernt, konnten wir nach langer Entwicklungs- und Bewilligungsphase eine Gewerbeliegenschaft im Juni 2023 abrechnen und mit dem Bau einer Wohnliegenschaft beginnen. Nach der Fertigstellung im Frühling 2026 werden 147 1.5 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen zur Vermietung angeboten. Im Erdgeschoss werden 1 224 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erstellt, wovon 1 068 m<sup>2</sup> bereits an einen Food-Retailer vermietet wurden.



Zürich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Müstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

Zug, «Süd-See»

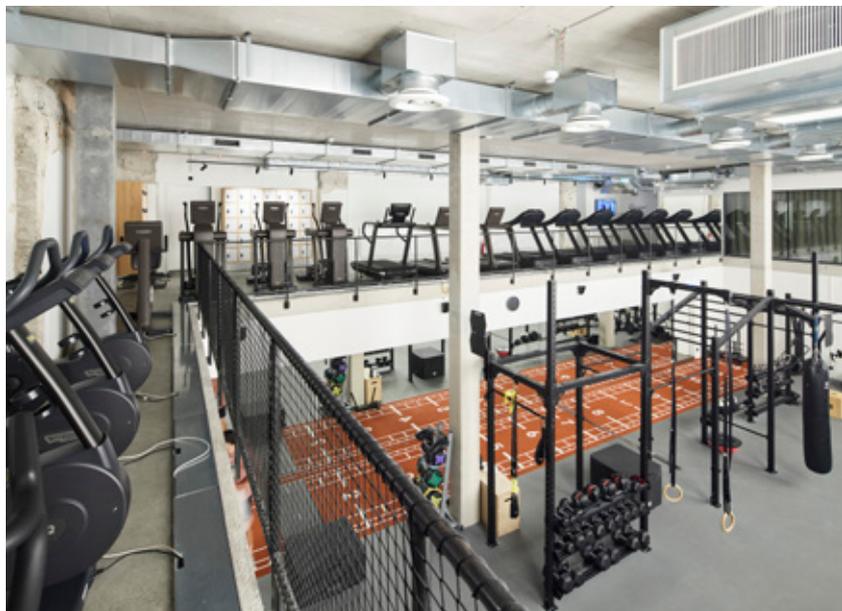
Auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals führen wir zurzeit einen Architekturwettbewerb mit dem Kanton Zug durch. Sieben Gehminuten von der Zuger Altstadt entfernt sollen bis im Jahr 2028 80 Wohnungen, ein Freizeit- und Kulturzentrum (Shared Centerhall), ein kleines Hotel mit rund 60 Zimmern inkl. Wellnessangebot und weitere Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsflächen entstehen.

### **Investitionen in die bestehende Bausubstanz**

In den nächsten drei Jahren werden rund CHF 35 bis 45 Mio. jährlich in die Bestandsliegenschaften investiert. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile und Gesamt-sanierungen sowie Repositionierungen.

### **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:



Zürich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

Oensingen, Ostringstrasse 11, 11a, 11b  
Mit der HAVI Logistics GmbH konnte der Mietvertrag über 12 441 m<sup>2</sup> Büro- und Logistikflächen um 15 Jahre verlängert werden.

Versoix, Rte de Suisse 160–162, «Modulis»  
Mit dem Hospice général Kanton Genf konnte ein Mietvertrag über 3 573 m<sup>2</sup> Büroflächen für zwei Jahre abgeschlossen werden.

Tolochenaz, Route de Lully 5a/b  
Mit der Steiner AG konnte ein Mietvertrag für 2 313 m<sup>2</sup> Bürofläche um weitere fünf Jahre verlängert werden.

La Chaux-de-Fonds, Passage de la Bonne-Fontaine 41  
Mit der Etat de Neuchâtel konnte der Mietvertrag für 2 161 m<sup>2</sup> Bürofläche um fünf weitere Jahre verlängert werden.

### **Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie**

Die Erreichung der CO<sub>2</sub>-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. Bei Neubauten und Sanierungen prüfen wir, wo immer möglich, auch innovative Möglichkeiten, um durch entsprechende Verfahren und/oder Materialien nachhaltig CO<sub>2</sub> zu sparen.



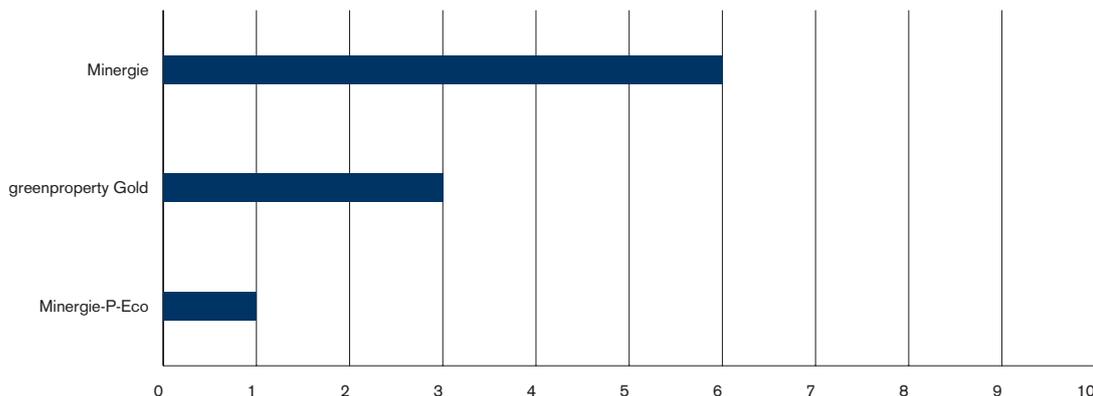
# Nachhaltigkeitsbericht

## Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziel in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilienanlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 78–79 dieses Data Reports zu finden.

## Gebäudezertifikate

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial weist in ihrem Portfolio 7 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 21% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 10. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



## ESG-Benchmarking

Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2'084 Immobilienportfolios weltweit.

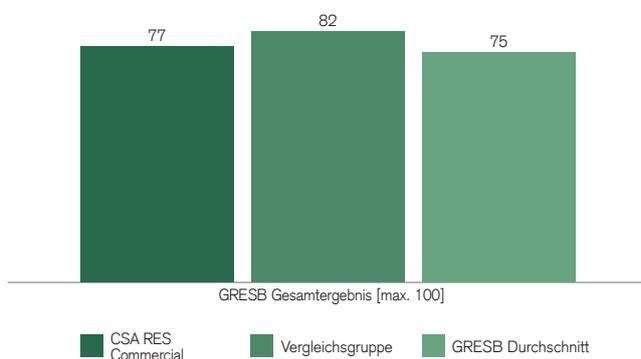
Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienportfolio relativ zu allen teilnehmenden Immobilienportfolios abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 75 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) ihr GRESB 2023 Ergebnis auf 77 Punkte verbessern können. Die drei Sterne wurden beibehalten.

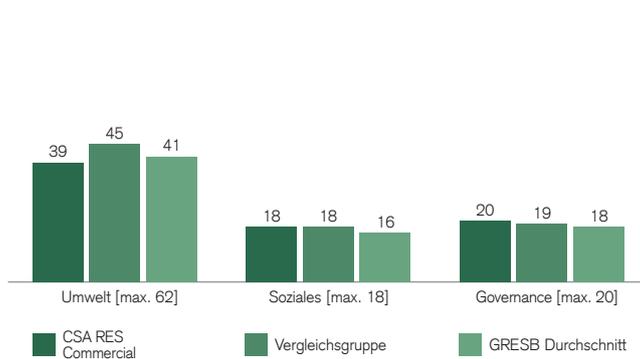
Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:



## ESG-Gesamtergebnis GRESB



## ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



## Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 zusammengestellt. Die ausgewiesenen umweltrelevanten Kennzahlen entsprechen dabei auch dem ESG-Reporting Standard für Pensionskassen gemäss ASIP.

Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die massgebliche Fläche der Liegenschaften der Anlagegruppe für die Abrechnungsperiode. Die massgebliche Fläche ist die vermietbare Fläche aller fertigen Bauten der Anlagegruppe für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden. Die Abrechnungsperiode ist das im angegebenen Kalenderjahr endende Geschäftsjahr der Anlagegruppe.

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.15 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende Mai 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten).

<sup>1</sup> Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2

<b>CSA Real Estate Switzerland Commercial</b>	<b>Einheit</b>	<b>01.07.2021– 30.06.2022</b>	<b>01.07.2020– 30.06.2021</b>
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)		371 971 m <sup>2</sup>	379 587 m <sup>2</sup>
Massgebliche Fläche (EBF)		252 812 m <sup>2</sup>	341 539 m <sup>2</sup>
<b>Abdeckungsgrad</b>		<b>66,7%</b>	<b>82,0%</b>
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>			
<b>Energieverbrauch (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>24 327 077</b>	<b>24 659 396</b>
<b>Energieintensität (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>96.2</b>	<b>72.2</b>
<b>Energieintensität - Scope 1</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>62.9</b>	<b>43.0</b>
<b>Energieintensität - Scope 2</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>33.3</b>	<b>29.2</b>
Heizöl (1)		4,0%	3,7%
Heizgas (1)		61,4%	55,9%
Fernwärme (2)		19,1%	18,9%
Holzpellets/Holzschnitzel (1)		0,0%	0,0%
Wärmepumpe (2)		0,0%	0,0%
Allgemeinstrom (2)		15,5%	21,4%
Andere (2)		0,0%	0,0%
<b>Anteil erneuerbar</b>		<b>17,5%</b>	<b>20,6%</b>
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>			
<b>Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/Jahr</b>	<b>3 439</b>	<b>3 247</b>
<b>Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>13.6</b>	<b>9.5</b>
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	11.7	8.0
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	1.9	1.5
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>			
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr		
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	343	341
<b>Kennzahlen Wasser</b>			
Abdeckungsgrad Wasser		45,8%	44,4%
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup>/Jahr</b>	<b>89 052</b>	<b>102 673</b>
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.3	0.3
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>			
Abdeckungsgrad Mieterstrom (Scope 3.13)		62,7%	79,0%
Energieverbrauch Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/Jahr	24 574 428	24 022 212
Energieintensität Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	153.2	122.5
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	477	472
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	3.0	2.4

<sup>1</sup> Fossil

<sup>2</sup> Nicht fossil

<sup>3</sup> Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Data Report ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial verfügte per 30.06.2023 über 22 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 15 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden 10 Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO<sub>2</sub>-Absenkpades der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial berücksichtigt.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial für deren Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpadberechnung berücksichtigt.

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.

# 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 2023 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 2023

Gino Fiorentin  
Partner

André Kägi  
Director

# CSA Real Estate Switzerland Residential

Das Objektinventar ist auf [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com) unter Fund Gateway abrufbar.



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

# Kennzahlen

	2023	2022
Mietausfallquote	5,38 %	6,63 %
Fremdfinanzierungsquote	16,13 %	18,74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,31 %	73,66 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0,52 %	0,53 %
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup>	0,66 %	0,68 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,82 %	6,74 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	n/a
Anlagerendite	4,00 %	6,36 %
Fremdkapitalquote	21,33 %	24,64 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3,12 %	5,24 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2,80 % / nominal 4,09 %	real 2,76 % / nominal 3,79 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,30 %–3,80 %	2,30 %–3,70 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3,58 %–5,10 %	3,32 %–4,74 %

## Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	in CHF	in % <sup>2</sup>	in CHF	in % <sup>2</sup>
Liquidationssteuern	38 094 000	2,85 %	41 816 000	3,21 %

<sup>2</sup> der Verkehrswerte

<sup>1</sup> Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub>: 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

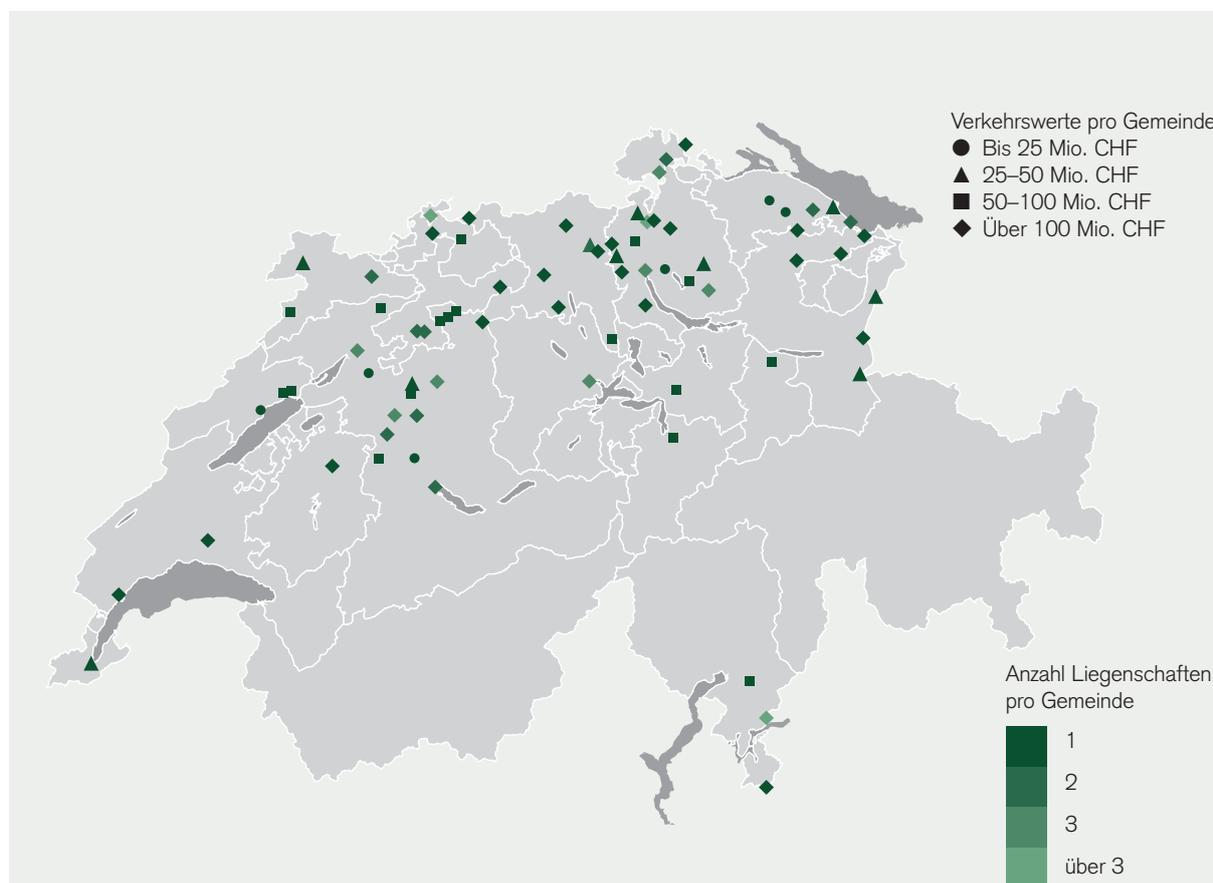
## Vermögensrechnung per 30. Juni 2023

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
<b>Vermögenswerte</b>		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	3 152 757.54	17 463.76
Kurzfristige Forderungen	16 821 362.80	12 692 801.49
Aktive Rechnungsabgrenzungen	803 917.67	376 554.05
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	95 674 000.00	126 707 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 222 789 000.00	1 157 443 000.00
Miteigentumsanteile	17 158 300.00	17 076 100.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 356 399 338.01</b>	<b>1 314 312 919.30</b>
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21 988 187.88	17 652 690.04
Passive Rechnungsabgrenzungen	13 717 336.97	20 585 843.09
Latente Steuern	38 094 000.00	41 816 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	215 500 000.00	243 800 000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 067 099 813.16</b>	<b>990 458 386.17</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>2 241.49</b>	<b>2 155.25</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	990 458 386.17	932 399 701.73
Ausgaben von Ansprüchen	41 299 999.10	0.00
Rücknahmen von Ansprüchen	–4 374 843.37	–1 214 886.18
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	501 783.69	–3 487 709.34
Gesamterfolg	39 214 487.57	62 761 279.96
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 067 099 813.16</b>	<b>990 458 386.17</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	459 556	460 152
Ausgegebene Ansprüche	18 470	0
Zurückgenommene Ansprüche	–1 958	–596
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>476 068</b>	<b>459 556</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch</b>	<b>64.70</b>	<b>64.32</b>

## Erfolgsrechnung per 30. Juni 2023

	01.07.2022–30.06.2023 CHF	01.07.2021–30.06.2022 CHF
Soll-Mietertrag	49 405 432.91	48 220 183.11
Minderertrag Leerstand	-2 598 219.25	-3 004 686.81
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-96 038.00	-236 033.17
<b>Mietertrag netto</b>	<b>46 711 175.66</b>	<b>44 979 463.13</b>
<b>Erträge aus Miteigentumsanteilen</b>	<b>664 143.44</b>	<b>650 727.76</b>
Instandhaltung	-4 114 838.72	-3 778 472.15
Instandsetzung	-1 338 811.04	-2 156 309.80
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-5 453 649.76</b>	<b>-5 934 781.95</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-504 333.86	-427 750.73
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-961 220.31	-891 097.89
Versicherungen	-435 078.73	-233 931.92
Verwaltungshonorare	-1 917 248.41	-1 797 549.91
Vermietungs- und Insertionskosten	-263 337.30	-333 870.01
Steuern und Abgaben	-583 726.41	-543 687.17
Übriger Betriebsaufwand	-29 162.52	201 108.85
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-4 694 107.54</b>	<b>-4 026 778.78</b>
<b>Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>	<b>37 227 561.80</b>	<b>35 668 630.16</b>
Aktivzinsen	5 594.67	94.15
Übrige Erträge	102 448.99	28 296.83
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>108 043.66</b>	<b>28 390.98</b>
Hypothekarzinsen	-2 345 373.61	-1 400 159.50
Sonstige Passivzinsen	-22 743.29	-8 040.02
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-2 368 116.90</b>	<b>-1 408 199.52</b>
Verwaltungskosten	-4 896 329.86	-4 718 602.57
Übriger Verwaltungsaufwand	-833.65	-1 528.70
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-4 897 163.51</b>	<b>-4 720 131.27</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	839 364.63	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-90 148.15	-6 262.44
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>749 216.48</b>	<b>-6 262.44</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>30 819 541.53</b>	<b>29 562 427.91</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	9 957 460.63	43 352.05
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>40 777 002.16</b>	<b>29 605 779.96</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-5 284 514.59	42 557 500.00
Veränderung latenter Steuern	3 722 000.00	-9 402 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>39 214 487.57</b>	<b>62 761 279.96</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	30 819 541.53	29 562 427.91
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-17 500.62	-4 856.88
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>30 802 040.91</b>	<b>29 557 571.03</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>	<b>30 802 040.91</b>	<b>29 557 571.03</b>

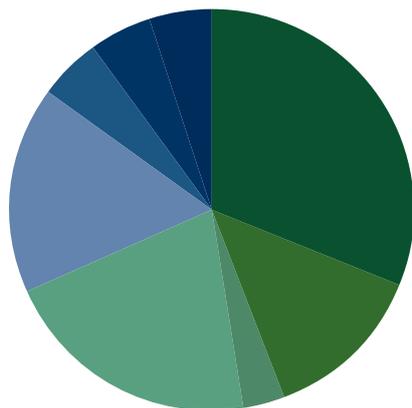
# Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



## Portfolio Kennzahlen

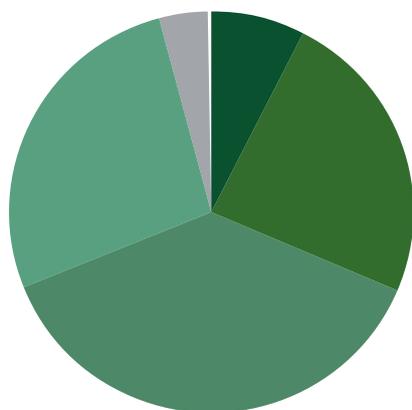
Anzahl Liegenschaften	113
Anzahl Gebäude	236
Total Mietobjekte	6 791
Total Wohnungen	2 805
Verkehrswerte	CHF 1 335 621 300
Gestehungskosten	CHF 1 200 740 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 47 375 319
Mietzinsausfälle	CHF 2 694 257

### Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



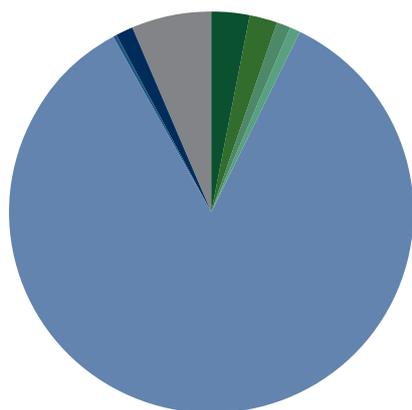
- Region Zürich 31,25 %
- Region Ostschweiz 13,10 %
- Region Innerschweiz 3,30 %
- Region Nordwestschweiz 20,80 %
- Region Bern 16,55 %
- Region Südschweiz 5,20 %
- Region Genfersee 5,0 %
- Region Westschweiz 4,75 %

### Wohnungsmix



- 1-1,5 Zimmer 7,75 %
- 2-2,5 Zimmer 23,90 %
- 3-3,5 Zimmer 37,30 %
- 4-4,5 Zimmer 26,95 %
- 5+ Zimmer 4,05 %

### Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag (Juni x12)



- Büro 3,15 %
- Verkauf 2,15 %
- Kino/Hotel/Restaurant 1,20 %
- Lager 0,80 %
- Wohnungen 84,90 %
- Produktion 0,00 %
- Freizeit Sport 0,10 %
- Logistik 0,15 %
- Übrige 1,35 %
- Parking 6,25 %

# Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

## Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2023
<b>Wohnbauten</b>	
Lugano*, Via Camoghè 2	2 984 000
Lugano*, Via dei Faggi 25-27	12 260 000
Lugano*, Via la Santa 20 / Via Muggina 5-7	5 114 000
Lugano*, Via Terzerina 5-7 / 9-11	22 360 000
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	
Keine	
<b>Gemischte Bauten</b>	
Keine	
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	
Brunnen, Baufeld B5-B7 (Nova Brunnen)	12 700 000
<b>Miteigentum</b>	
Keine	
<b>Baurechtsgrundstücke</b>	
Keine	
<b>Total Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>	<b>55 418 000</b>
* Sacheinlagen von Pensionskassen	

## Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
Colombier, Rue du Sentier 17a	2 620 000
<b>Geschäfte zwischen Anlagegruppen</b>	
Keine	
<b>Indirekte Immobilienanlagen</b>	
Keine	

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.06.2022
Amriswil, Fuchsbühlstrasse 9, 11	3 536 000
Biel, Bözingenstrasse 141, 141A	4 493 000
Bülach, Bergweg 5	2 619 000
Flawil, Mühlebachstrasse 28, 30	6 422 000
Murten, Engelhardstrasse 65	3 049 000
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse / Schützenstrasse	29 500 000
Vevey, Boulevard Henri Plumhof 2-10	8 351 000
Wohlen, Niederwilerstrasse 10	3 320 000
<b>Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>	<b>61 290 000</b>

# Produkt Report

## Makroökonomische Rahmenbedingungen

Im Zeitraum von Juli 2022 bis Juni 2023 hat die Schweiz eine insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung verzeichnet. Trotz vieler Herausforderungen aufgrund der anhaltenden globalen Unsicherheiten und der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie konnte die Schweizer Wirtschaft ihre Stabilität wahren und sich weiterhin erholen.

Der Binnenkonsum blieb während dieses Zeitraums robust, was zu einem soliden Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) beitrug. Die Verbraucherausgaben wurden durch eine verbesserte Arbeitsmarktlage, steigende Löhne und eine positive Vertrauensstimmung der Verbraucher gestützt. Die schweizerische Exportindustrie, insbesondere im Bereich der Pharmazeutika, Chemikalien und Präzisionsinstrumente, verzeichnete ebenfalls eine solide Nachfrage.



Lausanne, Av. Robert-De-Menthon 16-20,  
Rue Louis-Auguste-Curtat 9, 11, 13

Trotz der positiven Entwicklungen gab es auch einige Herausforderungen für die Schweizer Wirtschaft. Der Fachkräftemangel blieb ein zentrales Thema, insbesondere in den Bereichen Technologie, Gesundheitswesen und Finanzdienstleistungen. Unternehmen hatten Schwierigkeiten, qualifizierte Arbeitskräfte zu rekrutieren, was das Wachstumspotenzial beeinträchtigte.

Wurde das globale Wirtschaftsgeschehen bis vor Kurzem vom Nachholbedarf nach der Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen dominiert, fehlen mittlerweile neue Wachstumstreiber. Umgekehrt belastet das von Inflation, geldpolitischer Straffung sowie geopolitischen Unsicherheiten und dem Krieg in der Ukraine geprägte Umfeld immer stärker die Weltwirtschaft und damit auch die Stimmung in der Schweiz. Obwohl die Inflation hierzulande deutlich tiefer ist als im Ausland und in absehbarer Zeit wieder auf einen Wert fallen wird, der mit Preisstabilität gleichzusetzen ist, dürfte sie dem Konsumwachstum ebenfalls noch gewisse Grenzen setzen. Zunehmend bremsend wirken sich derweil die deutlich höheren Zinsen aus. Gemäss den Analysen der Credit Suisse Ökonomen dürfte der Zinsanstieg in der Schweiz aber insgesamt wohl nur eine leichte konjunkturelle Verlangsamung bewirken; die Gefahr einer Abwärtsspirale ist jedoch nicht unerheblich und die Unsicherheiten sind gross.

## Auswirkungen der Zinsveränderungen

Anfang Juni 2022 lag der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) noch bei  $-0,75\%$ . Bis Ende Juni 2023 ist dieser auf  $+1,75\%$  geklettert. Ziel der SNB ist es, mit den höheren Zinsen die Inflation zu senken. Die Wirkungskanäle von Zinsveränderungen sind mannigfaltig: Sie beeinflussen nicht nur direkt die Konsum-, Investitions- und Sparentscheide, indem sie die Kosten von Krediten verteuern und den Konsumverzicht in der Gegenwart mit höheren Sparerträgen belohnen, sondern können sich auch indirekt über Veränderungen bei der Kreditvergabe der Banken auf die Wirtschaft auswirken. Steigende Zinsen schmälern zudem die Budgets von Schuldern und haben einen direkten Einfluss auf gewisse Vermögenswerte. Selbst der Wechselkurs reagiert auf Zinsveränderungen. Betrachtet man den Einfluss der Zinsentwicklung auf die Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung, so lassen sich vor allem drei Einflussfaktoren ausmachen:



Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig 1, Rheinfallstr. 3, 5 Wildenstr. 16, 18

- **Höhere Hypothekarkosten:** Fremdkapital kostet heute signifikant mehr als noch vor Jahresfrist. Zwar wird dieser Effekt dadurch gemildert, dass ein Teil des Fremdkapitals aus langfristigen Hypotheken mit entsprechend tiefen Zinssätzen besteht. Gleichwohl sind die Aufwände für Hypothekarzinsen gegenüber dem Vorjahr bereits angestiegen und werden aller Voraussicht nach im kommenden Jahr weiter ansteigen.
- **Höhere Mieteinnahmen durch den Anstieg des Referenzzinssatzes:** Am 1.06.2023 ist der hypothekarische Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte angestiegen. Dies ermöglicht mit einer gewissen Zeitverzögerung die Erhöhung der Mietzinsen bei Mietverträgen, die auf dem alten Referenzzinssatz von 1,25 % basierten. Dies dürfte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 in höheren Mieteinnahmen niederschlagen. Zudem gehen die Ökonomen der Credit Suisse von einem weiteren Anstieg der Referenzzinssätze im vierten Quartal 2023 aus.
- **Höhere Diskontierungssätze:** Die kurzfristigen Zinsen beeinflussen die Entwicklung der langfristigen Zinssätze wie etwa der Bundesobligationen und haben somit einen Einfluss auf die Höhe der Diskontierungssätze in den Immobilienbewertungen. Nach vielen Jahren mit sinkenden Diskontierungssätzen sind diese per Juni 2023 in den Immobilien-Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung erstmals wieder angestiegen, was einen entsprechenden Abwärtsdruck auf die Immobilienbewertungen ausgelöst hat.



Prangins, Route de Lausanne 110 A, C, D, F

### Erläuterungen zum Jahresbericht

#### Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf den Investitionen in die Neubauprojekte und auf dem Bestandsportfolio. Gleichzeitig wurde der immer noch funktionierende Käufermarkt genutzt, um diverse Immobilien zu verkaufen. In diesem Geschäftsjahr haben wir ein Grundstück mit einem Verkehrswert von CHF 12.7 Mio. in Brunnen erworben. Geplant ist eine Wohnüberbauung, deren Baubewilligung wir noch erwarten. Zudem konnten durch eine Sacheinlage vier Liegenschaften in Lugano zu einem Verkehrswert von CHF 42.8 Mio. erworben werden.

Anlagerendite



Prangins, Route de Lausanne 110 A, C, D, F

Die Anlagerendite per 30.06.2023 ist mit 4,00 % tiefer ausgefallen als in den Vorjahren. Das operative Ergebnis fiel für das gesamte Geschäftsjahr wie erwartet gut aus. Jedoch hat Wüest Partner AG als externes Bewertungsunternehmen zum ersten Mal seit Jahren Diskontsatzserhöhungen vorgenommen, was zu einer tieferen Anlagerendite geführt hat.

#### Neubauprojekte fertiggestellt

Neuhausen, Chilesteig 1, Rheinfallstr. 3, 5  
Wildenstr. 16, 18

Im Sommer 2022 entstand mitten in Neuhausen am Rheinfall die Drillingsüberbauung «Centre» mit insgesamt 68 inzwischen vermieteten Mietwohnungen. Die individuellen Grundrisse wurden sowohl für Singles, Paare als auch Familien konzipiert. Die drei Mehrfamilienhäuser umrahmen einen idyllisch gestalteten Innenhof.

Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie»  
Die Überbauung, die sich unmittelbar am Genfersee befindet, wurde gestaffelt per September 2022 fertiggestellt. Alle 56 Mietwohnungen und 67 Parkplätze wurden bereits vermietet.

#### Neubauprojekte im Bau

Amriswil, Säntisblickstrasse  
Das Neubauprojekt «Amrisblick» mit 46 Wohnungen in unmittelbarer Nähe vom Bodensee wurde im Frühling 2022 erworben und wird im zweiten Quartal 2024 fertiggestellt. Die drei ästhetischen Mehrfamilienhäuser entstehen in einer hochwertigen und nachhaltigen Bauweise und betten sich harmonisch in den Dorfkern ein. Die Zielgruppen sind Familien, aber auch kleinere Personenhaushalte.

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

In Kaiseraugst, einer attraktiven und vielfältigen Gemeinde, entsteht die Überbauung «Römerpark», bestehend aus 119 Wohnungen mit grosszügigen Aussenflächen und genügend Parkmöglichkeiten, die per Sommer 2024 bezugsbereit sein werden. Die Liegenschaft wurde für kleinere Personenhaushalte (1.5–3.5 Zimmer) 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 Sommer 2024 etappiert fertiggestellt. Die drei Baukörper sind für Familien wie auch für kleinere Personenhaushalte konzipiert worden. Auf den Dächern werden vollflächig PV-Anlagen erstellt. Bei den EG-Wohnungen werden Privatgärten angeboten und somit die Attraktivität gesteigert.

Olten, Gösgerstrasse, Areal SBB Bahnhof Nord,  
Baufeld 1

Das Baubewilligungsverfahren für einen Neubau mit 13 Geschossen (Mixed Use aus Retail, Büro, Wohnen) beim Bahnhof Olten hat sich aufgrund einer Einsprache verzögert. Wir rechnen mit einer Baubewilligung im Q1 2024. Entstehen wird ein moderner Gebäudekomplex mit 155 Mietwohnungen sowie Retailflächen im Erdgeschoss. Über dem Erdgeschoss sieht das Projekt zwei Stockwerke für Büroflächen vor. Das neue Hochhausprojekt, welches sich durch einen hohen Identifikationswert auszeichnet, stellt einen wertvollen und nachhaltigen Beitrag für das neu entstehende Quartier «Areal Bahnhof Nord» in



Olten dar. Das neue Wohn- und Geschäftshaus bildet das Eingangstor in das neue Quartier und setzt einen wichtigen Akzent für die Stadt Olten.

### **Immobilienkäufe**

Im April 2023 konnten im Tessin vier Liegenschaften zu einem Verkehrswert von CHF 42.8 Mio. erworben werden.

### **Immobilienverkäufe**

In diesem Geschäftsjahr wurden aus strategischen Überlegungen acht Immobilien mit einem Verkehrswert per 30.06.2022 von rund CHF 61.3 Mio. erfolgreich veräussert.

### **Investitionen in die bestehende Bausubstanz**

In den nächsten drei Jahren werden rund CHF 30 Mio. jährlich in die Bestandsliegenschaften investiert. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtanierungen. In selteneren Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubauen und Ersatzneubauten zu erstellen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhalten hat.

Das derzeit wichtigste Projekt mit Eingriff in die bestehende Bausubstanz ist:

St. Gallen, Grossacker-, Falkenstein-, Rorschacher- und Neptunstrasse  
Die Blockrandüberbauung mit 60 Wohnungen und einem kleinen Büro- und Gewerbeanteil wird bis 2026 saniert und zum Teil durch einen Neubau ersetzt. Gegenwärtig besteht eine Baulücke, die geschlossen werden kann. Nach



St-Blaise, Chemin de la Plage 6A, 6B

erfolgten Grundrissanpassungen im Bestand und Fertigstellung des Ersatzneubaus bzw. der Schliessung der Baulücke werden 30 zusätzliche Wohnungen entstehen.

### **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 intensivierter Vermarktungsmassnahmen und gezielter Leerstandsprävention im Bestand konnte ein weiterer Erfolg bei der Leerstandsreduktion erzielt werden. Die Leerstandsquote lag per Stichtag 30.06.2023 bei 5,0 %, was dem tiefsten Wert seit 2016 entspricht. Unser Ziel einer langfristig tiefen Mietausfallquote bleibt weiterhin stark im Fokus.

### **Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie**

In diesem Geschäftsjahr wurden diverse Immobilien verkauft, die die Anforderungen an den CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad nicht erfüllen können. Die Erreichung der CO<sub>2</sub>-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. Bei Neubauten und Sanierungen prüfen wir wo immer möglich auch innovative Möglichkeiten, um durch entsprechende Verfahren und/oder Materialien nachhaltig CO<sub>2</sub> zu sparen.



St-Blaise, Chemin de la Plage 6A, 6B

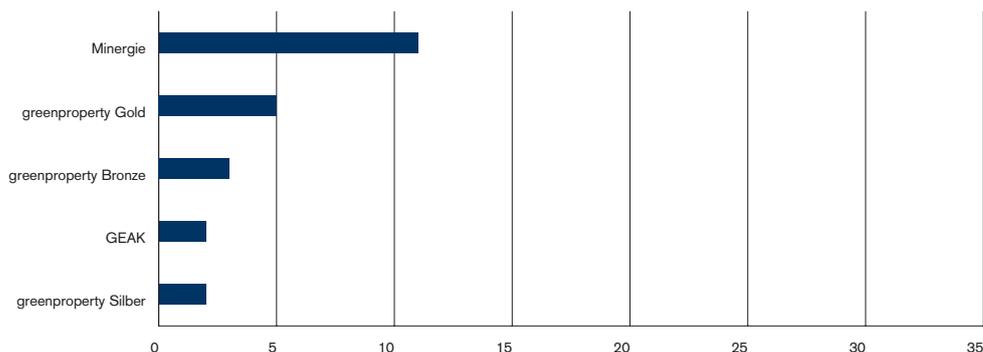
# Nachhaltigkeitsbericht

## Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziel in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilienanlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 78–79 dieses Data Reports zu finden.

## Gebäudezertifikate

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential weist in ihrem Portfolio 16 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 14 % am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 23. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



## ESG-Benchmarking

Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2'084 Immobilienportfolios weltweit.

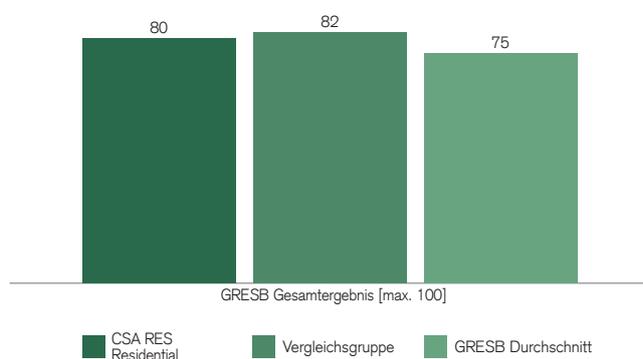
Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienportfolio relativ zu allen teilnehmenden Immobilienportfolios abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 76 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) ihr GRESB 2023 Ergebnis auf 80 Punkte verbessern können. Die drei Sterne wurden beibehalten.

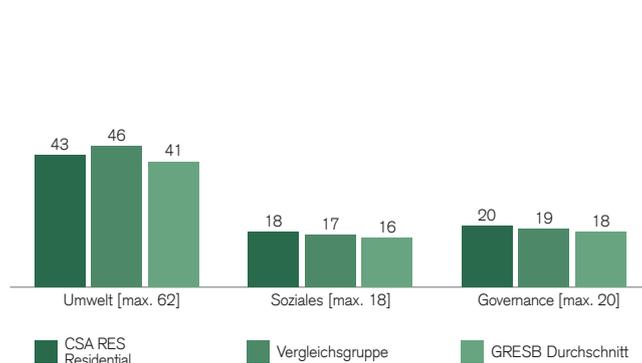
Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:



## ESG-Gesamtergebnis GRESB



## ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



## Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 zusammengestellt. Die ausgewiesenen umweltrelevanten Kennzahlen entsprechen dabei auch dem ESG-Reporting Standard für Pensionskassen gemäss ASIP.

Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die massgebliche Fläche der Liegenschaften der Anlagegruppe für die Abrechnungsperiode. Die massgebliche Fläche ist die vermietbare Fläche aller fertigen Bauten der Anlagegruppe für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden. Die Abrechnungsperiode ist das im angegebenen Kalenderjahr endende Geschäftsjahr der Anlagegruppe.

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.21 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende Mai 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten).

<sup>1</sup> Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2

CSA Real Estate Switzerland Residential	Einheit	01.07.2021– 30.06.2022	01.07.2020– 30.06.2021
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)		278 527 m <sup>2</sup>	278 795 m <sup>2</sup>
Massgebliche Fläche (EBF)		218 766 m <sup>2</sup>	259 216 m <sup>2</sup>
<b>Abdeckungsgrad</b>		<b>76,7%</b>	<b>90,3%</b>
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>			
<b>Energieverbrauch (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>21 768 236</b>	<b>25 053 617</b>
<b>Energieintensität (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>99.5</b>	<b>96.7</b>
<b>Energieintensität - Scope 1</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>67.2</b>	<b>65.8</b>
<b>Energieintensität - Scope 2</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>32.3</b>	<b>30.9</b>
Heizöl (1)		21,3%	26,8%
Heizgas (1)		46,2%	41,2%
Fernwärme (2)		13,2%	10,9%
Holzpellets/Holzschnitzel (1)		0,0%	0,0%
Wärmepumpe (2)		10,0%	13,1%
Allgemeinstrom (2)		9,3%	8,0%
Andere (2)		0,0%	0,0%
<b>Anteil erneuerbar</b>		<b>20,3%</b>	<b>21,1%</b>
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>			
<b>Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/Jahr</b>	<b>3 298</b>	<b>3 865</b>
<b>Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>15.1</b>	<b>14.9</b>
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	13.7	13.8
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	1.4	1.1
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>			
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr		
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	0	0
<b>Kennzahlen Wasser</b>			
Abdeckungsgrad Wasser		39,6%	57,5%
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup>/Jahr</b>	<b>236 236</b>	<b>254 502</b>
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.8	0.9
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>			
Abdeckungsgrad Mieterstrom (Scope 3.13)		78,5%	93,0%
Energieverbrauch Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/Jahr	2451213	4347710
Energieintensität Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	20.8	21.0
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	48	85
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.4	0.4

<sup>1</sup> Fossil

<sup>2</sup> Nicht fossil

<sup>3</sup> Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Data Report ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential verfügte per 30.06.2023 über 69 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 55 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden 10 Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO<sub>2</sub>-Absenkpades der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential berücksichtigt.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential für deren Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpadberechnung berücksichtigt.

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.

# 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 2023 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.

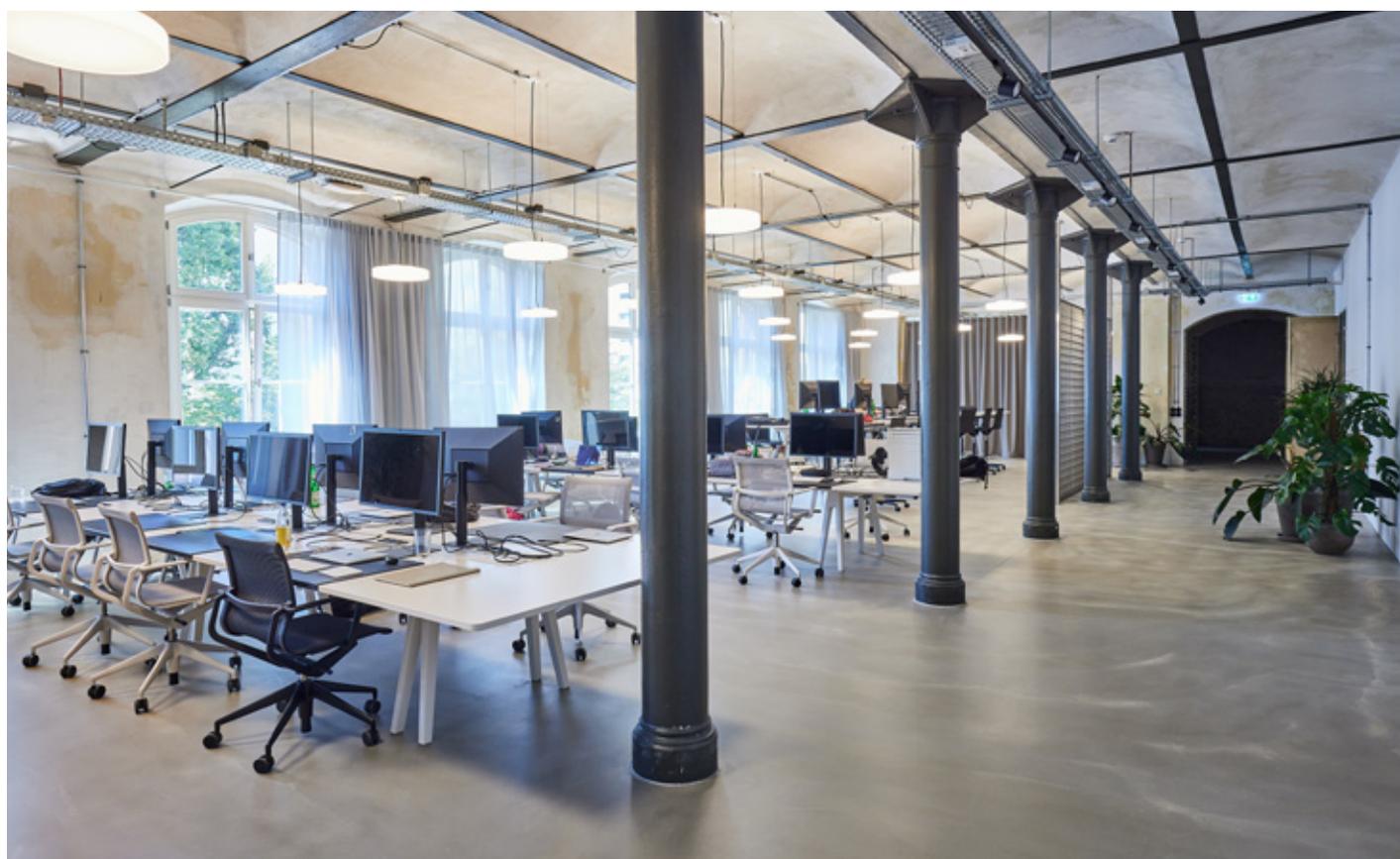
Zürich, 10. Juli 2023  
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

# CSA Real Estate Germany

Das Objektinventar ist auf [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com) unter Fund Gateway abrufbar.



Berlin, Köpenicker Strasse

# Kennzahlen

Mietausfallquote	4,41 %
Fremdfinanzierungsquote	29,70 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,39 %
Betriebsaufwandquote $TER_{ISA}$ (GAV) <sup>1</sup>	0,74 %
Betriebsaufwandquote $TER_{ISA}$ (NAV) <sup>1</sup>	1,09 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	-12,35 %
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsrendite (Payout Ratio)	n/a
Anlagerendite	-12,35 %
Fremdkapitalquote	32,41 %
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	-8,42 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3,25 % / nominal 5,83 %
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2,60 %–4,20 %
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	5,17 %–6,81 %

## Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	in EUR	in %*	in EUR	in %*
Liquidationssteuern	17 390 986	2,07 %	25 416 622	2,65 %

\* der Verkehrswerte

<sup>1</sup> 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**  
Laura Leone

**Acquisition Manager**  
Joachim von Radecke



# Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

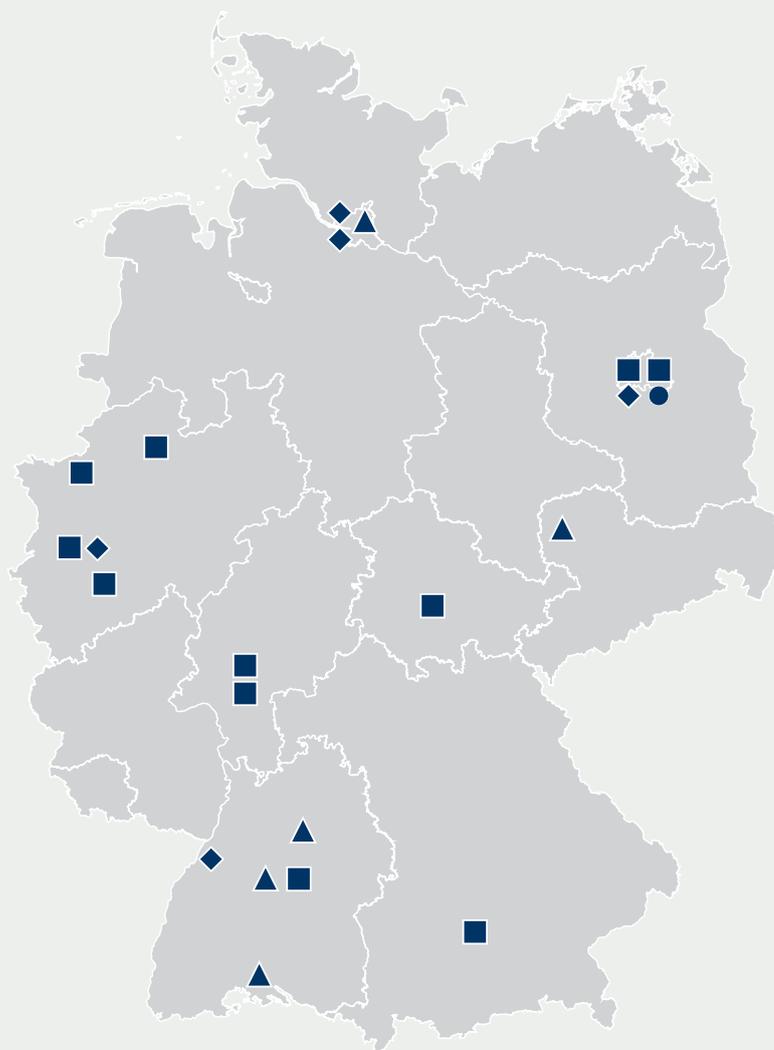
## Vermögensrechnung per 30. Juni 2023

	30.06.2023 EUR	30.06.2022 EUR
<b>Vermögenswerte</b>		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	34 523 507	34 550 754
Kurzfristige Forderungen	7 075 251	9 739 744
Aktive Rechnungsabgrenzungen	509 437	677 272
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	107 700 000	129 800 000
– Fertige Bauten (inkl. Land)	734 000 000	827 800 000
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>883 808 195</b>	<b>1 002 567 770</b>
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6 556 605	10 674 399
Passive Rechnungsabgrenzungen	12 501 652	10 505 849
Latente Steuern	17 390 986	25 416 622
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	250 000 000	274 000 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>597 358 952</b>	<b>681 970 900</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>1 163.40</b>	<b>1 327.36</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	681 970 900	617 281 727
Ausgaben von Ansprüchen	0	43 877 786
Rücknahmen von Ansprüchen	–424 746	–10 297 744
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0	0
Gesamterfolg	–84 187 202	31 109 131
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>597 358 952</b>	<b>681 970 900</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch</b>	<b>27.28</b>	<b>22.46</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	513 781	487 095
Ausgegebene Ansprüche	0	34 567
Zurückgenommene Ansprüche	–320	–7 881
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>513 461</b>	<b>513 781</b>

## Erfolgsrechnung per 30. Juni 2023

	01.07.2022 – 30.06.2023 EUR	01.07.2021 – 30.06.2022 EUR
Soll-Mietertrag	30 744 724	27 204 480
Minderertrag Leerstand	-1 292 796	-1 905 825
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-62 992	0
<b>Mietertrag netto</b>	<b>29 388 936</b>	<b>25 298 655</b>
Instandhaltung	-2 385 406	-2 469 716
Instandsetzung	-1 762 545	-1 591 619
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-4 147 951</b>	<b>-4 061 335</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-110 821	-90 413
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen	-468 291	-9 159
Versicherungen	-19 497	-1 933
Verwaltungshonorare	-438 226	-406 133
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 268	-2 052
Steuern und Abgaben	-996 557	-395 882
Übriger Betriebsaufwand	-1 015 469	-914 994
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-3 050 129</b>	<b>-1 820 566</b>
<b>Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>	<b>22 190 856</b>	<b>19 416 754</b>
Aktivzinsen	216 600	0
Übrige Erträge	24 442	629 260
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>241 042</b>	<b>629 260</b>
Hypothekarzinsen	-1 910 574	-1 606 949
Sonstige Passivzinsen	-765 719	-1 212 753
Übriger Finanzierungsaufwand	-11 500	-147 933
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-2 687 793</b>	<b>-2 967 635</b>
Verwaltungskosten	-5 496 973	-5 259 532
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-242 338	-220 017
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-5 739 311</b>	<b>-5 479 549</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	28 140
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	-87 994
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>-59 854</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>14 004 794</b>	<b>11 538 976</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 708 119	2 142 811
Realisierte Währungsgewinne und -verluste	1 077	8 115
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>16 713 990</b>	<b>13 689 902</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-108 919 797	24 162 692
Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste	-7 031	-11 826
Veränderung latenter Steuern	8 025 636	-6 731 637
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-84 187 202</b>	<b>31 109 131</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	14 004 794	11 538 976
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>	<b>14 004 794</b>	<b>11 538 976</b>

# Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten

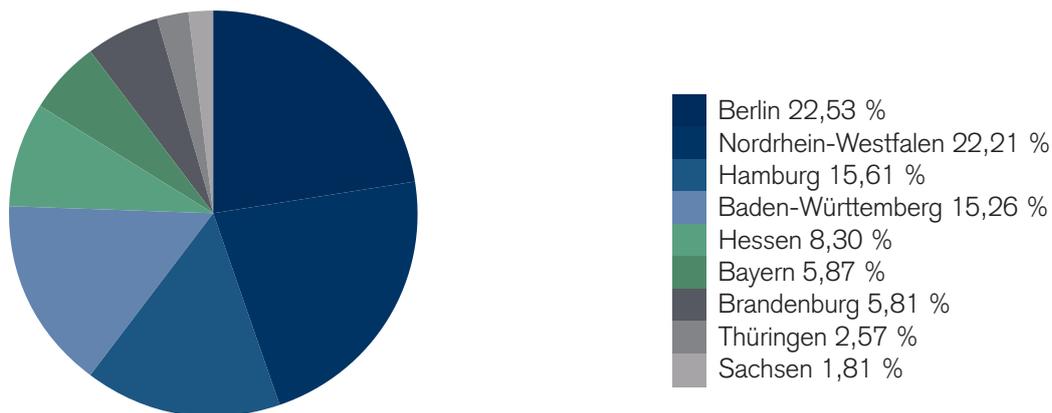


Verkehrswerte pro Objekt  
▲ bis 20 Mio. EUR  
■ 20–50 Mio. EUR  
◆ 50–100 Mio. EUR  
● 100–150 Mio. EUR

## Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	22
Anzahl Gebäude	31
Mietfläche	261 105 m <sup>2</sup>
Total Mietobjekte	2 172
Verkehrswerte	EUR 841 700 000
Gestehungskosten	EUR 853 454 529
Soll-Mietertrag (per 30.06. annualisiert)	EUR 33 341 226
Mietzinsausfälle	EUR 1 355 788

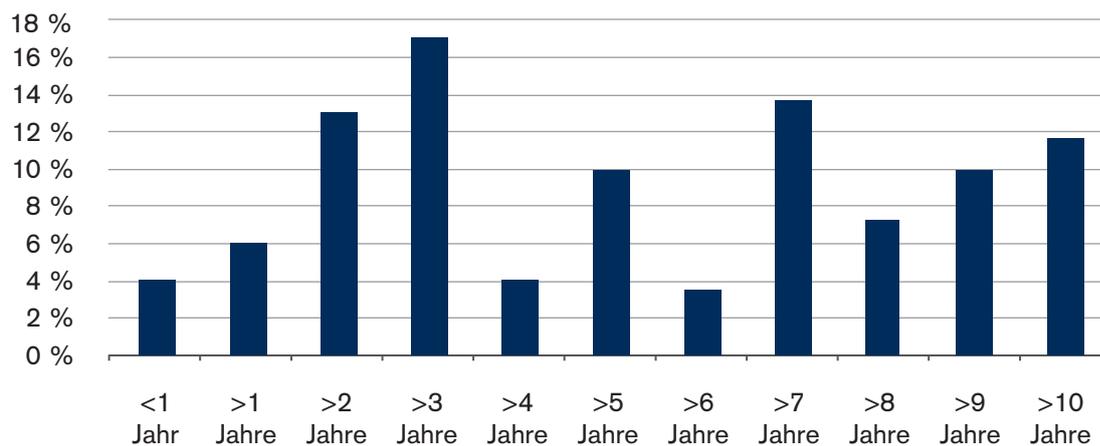
### Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



### Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag



### Restlaufzeit der Mietverträge nach IST-Nettomieterttrag



# Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

---

## Käufe im Geschäftsjahr 2022/2023

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Erwerbsdatum</b>	<b>Verkehrswert in EUR per 30.06.2023</b>
Keine		

---

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Verkaufsdatum</b>	<b>Verkehrswert in EUR per 30.06.2022</b>
Köln, Josef-Haubrich-Hof 3, 5	15.12.2022	26 900 000
<b>Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2022/2023</b>		<b>26 900 000</b>

# Produkt Report

Die Zinswende, geopolitische Konflikte und wirtschaftliche Unsicherheit führten zu einem drastischen Rückgang der Transaktionsvolumen und global zu sinkenden Immobilienwerten.

**Die Anlagerendite der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany wurde von diesen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2022/2023 ebenfalls beeinflusst. Kurz- sowie mittelfristig weist das Portfolio aber signifikantes Ertragssteigerungspotential auf. Die hohen Objekt- und Lagequalitäten spiegeln sich in Neuvermietungen und der geringen Leerstandsquote von 4,4 % wider. Die Erholung bei den Immobilienwerten im Portfolio wird erwartet.**

Die deutsche Wirtschaft erlebte in der ersten Hälfte des Jahres 2023 eine Verlangsamung mit einem jährlichen BIP-Wachstum von -0,1 % im zweiten Quartal 2023. Die Aussichten sind getrübt, wie beispielweise aus den Einkaufsmanagerindizes (PMI) hervorgeht. Per August 2023 beträgt der PMI für den Dienstleistungssektor 47,3 bzw. 39,1 für das verarbeitende Gewerbe: PMI-Werte unter 50 deuten auf ein Schrumpfen im jeweiligen Sektor hin, während Werte über 50 eine Expansion vorhersagen. In diesem Zu-



Friedrichstrasse, Berlin, Kommunikationszone

sammenhang dürfte Deutschland in der kurzen Frist hinter dem Gesamtwachstum der Wirtschaft der Eurozone zurückbleiben, welche in diesem und im nächsten Jahr um ~0,7 % wachsen dürfte. Für die Folgejahre wird auch für Deutschland eine stärkere Erholung prognostiziert.

Positiv ist, dass sich die Inflation deutlich abgeschwächt hat. Die Gesamtinflation in Deutschland liegt jetzt bei 6,1 %, dem niedrigsten Wert seit März 2022. Die Inflationsdynamik ist allerdings wie in der übrigen Eurozone immer noch zu stark – die Europäische Zentralbank (EZB) strebt ein Inflationsziel von 2 % an. Entsprechend ist die EZB gezwungen, den Druck auf die Zinssätze aufrechtzuerhalten. Die Ökonomen der Credit Suisse erwarten, dass die Leitzinsen vorerst auf dem aktuell hohen Niveau verharren. Sollte sich die Inflationsdynamik nächstes Jahr weiter verbessern und die schwachen Wachstumsaussichten das Risiko einer Rezession erhöhen, könnte die EZB ab Mitte nächsten Jahres wieder einen expansiveren Politikpfad einschlagen. Es wird erwartet, dass die mittel- und langfristigen Zinssätze abflachen und später von ihren derzeitigen Werten zurückgehen werden. Die 10-jährige Bundesanleihe, ein wichtiger Indikator für Kapitalisierungssätze von Renditeliegenschaften, wird Ende nächsten Jahres bei etwa 2,0 % erwartet.

Den aktuellen Marktentwicklungen konnte sich die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany nicht entziehen. Per 30.06.2023 erfuhr das Bestandsportfolio eine Abwertung bei den Immobilienwerten. Im Jahresvergleich sank das Immobilienvermögen von EUR 958 Millionen auf 842 Millionen. Bereinigt um die per Dezember 2022 veräußerte Liegenschaft Haubrich-Forum, Köln entspricht dies einer Abwertung von EUR 89 Millionen bzw. 9,6 %. Zu beachten ist, dass im gleichen Zeitraum Investitionen in das Portfolio durchgeführt wurden, insbesondere in die laufenden Bauprojekte in Berlin und Hamburg. Daher resultiert für das Geschäftsjahr 2022/2023 eine negative Anlagerendite von -12,35 %. Seit der Lancierung der Anlagegruppe im September 2014 wurde gesamthaft eine Anlagerendite von 40,35 % erzielt, was jährlich 3,91 % entspricht.

Abgesehen von den Turbulenzen auf den internationalen Immobilienmärkten ist das Portfolio der CSA Real Estate Germany nach wie vor gut positioniert: Vor dem Hintergrund der aktuell stattfindenden Revitalisierungen und energetischen Sanierungsmassnahmen im Portfolio, der Inflationsindexierung des überwiegenden Teils der Mieten und dem «under-rent» von Altmietverträgen im Bestandsportfolio erwarten wir kurz- bis mittelfristig einen deutlichen Anstieg der

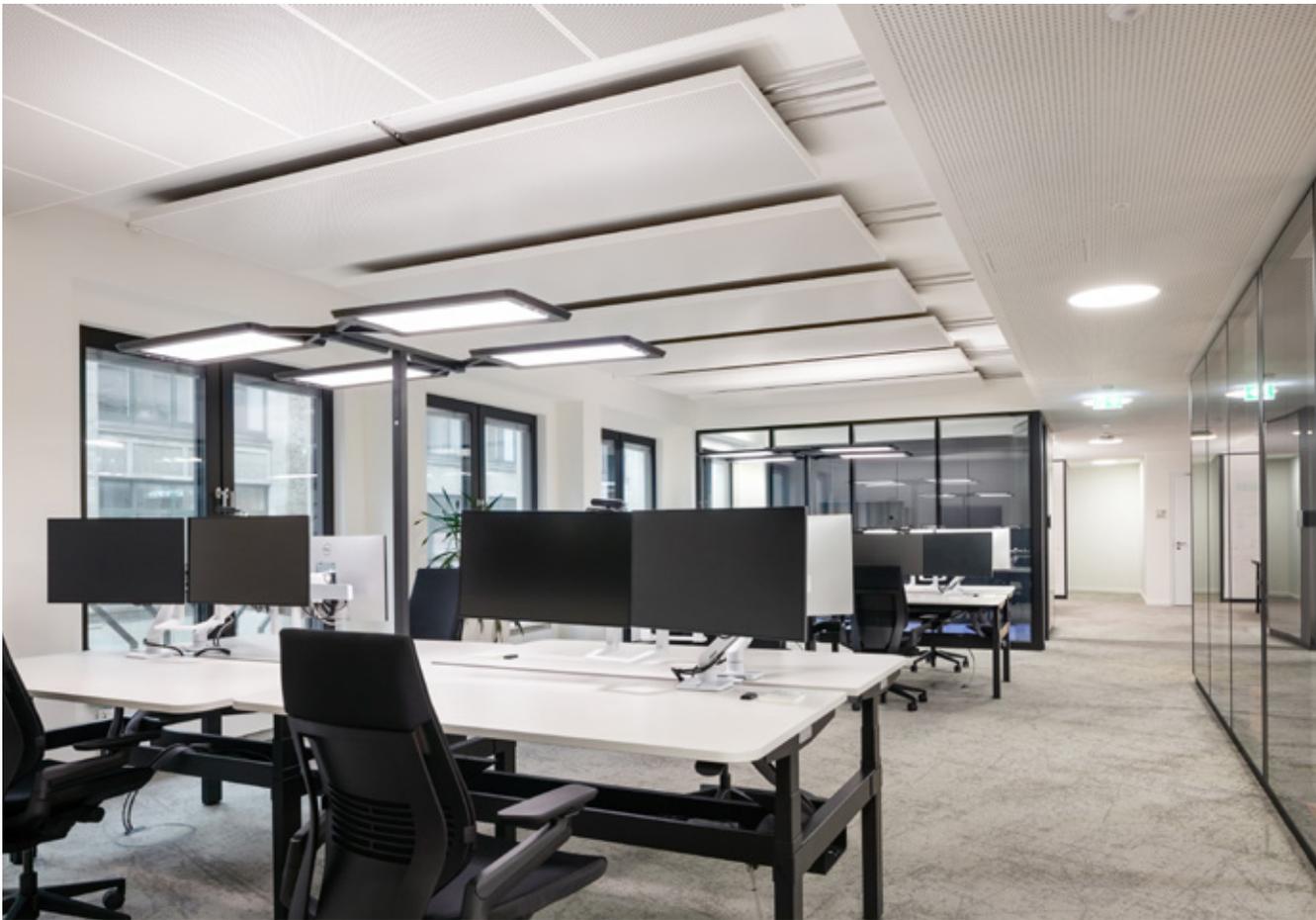


Friedrichstrasse, Berlin, Visualisierung Aussenansicht

Mieterträge. Daher weist das Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany überdurchschnittliches Potenzial für Immobilienwert- und NAV-Steigerungen auf.

Per Stichtag 30.06.2023 besteht das Immobilienportfolio der CSA Real Estate Germany aus 22 Liegenschaften mit einem gesamten Liegenschaftsvermögen von EUR 842 Millionen. Alle Objekte befinden sich an wirtschaftsstarken und zentralen Standorten in Deutschland. Das Portfolio ist inhaltlich und geographisch breit diversifiziert. Die Liegenschaften sind über 15 unterschiedliche Städte bzw. neun Bundesländer verteilt. Den grössten Anteil der Mieterträge machen Büronutzungen mit 60 % aus. Weitere 21 % der Erträge resultieren aus der Vermietung von Logistikflächen, 10 % aus der Vermietung von Handels-/Gastronomieflächen und knapp 4 % entfallen auf Parkplätze. Die übrigen ca. 5 % der Mieterträge verteilen sich auf Lagerflächen, Wohnungen und übrige Nutzungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften veräußert: Im Dezember 2022 wurde die Liegenschaft Haubrichforum, Köln verkauft. Der Verkaufspreis von EUR 31.45 Mio. überstieg deutlich den per 30. Juni 2022 ermittelten Marktwert von EUR 26.90 Millionen, da der Verkaufspreis bereits in der ersten Jahreshälfte 2022 vereinbart wurde, zu einem Zeitpunkt mit noch erhöhter Marktliquidität. Im Frühjahr 2023 wurde der Kaufvertrag über die Liegenschaft Heilbronner Strasse, Stuttgart beurkundet. Das Closing der Transaktion



Büroflächen Rosenstrasse Hamburg

erfolgte am 1. August 2023, im Anschluss an das abgeschlossene Geschäftsjahr. Der erzielte Verkaufspreis lag ca. 15 % unter der ermittelten Schätzung per 30.06.2022. Das Objekt wurde bereits per 31.12.2022 auf ein Niveau nahe dem Verkaufspreis abgewertet. Dennoch erwirtschaftete das Investment eine attraktive Rendite über die Haltedauer von ca. 9 Jahren (net IRR von ca. 7 %). Die Veräusserungserlöse aus beiden Transaktionen wurden für CapEx Bedarf im Bestandsportfolio sowie zur Rückzahlung von Krediten verwendet.

Darüber hinaus konnten im Geschäftsjahr 2022/2023 diverse Mietflächen neu- und wieder- vermietet werden. Beispielsweise zog im Oktober 2022 der Mieter Hapag Lloyd in die fertiggestellte Sanierung in der Rosenstrasse in Hamburg ein. Der Mietvertrag umfasst faktisch das gesamte Gebäude über die Laufzeit von 15 Jahren. Die anhaltenden Vermietungserfolge im Portfolio stehen im Kontrast zum gesunkenen Flächenumsatz auf dem Gesamtmarkt. Dies ist ein deutlicher Indikator für die guten Objekt- und Lagequalitäten sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Objekte der CSA Real Estate Germany. Die Mietausfallsquote im Portfolio per 30.06.2023 beträgt geringe 4,41 %.

Auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wurden in den vergangenen 12 Monaten erfreuliche

Ergebnisse im Portfolio erzielt. Für insgesamt 10 Objekte wurden erstmals Nachhaltigkeitszertifikate nach DGNB oder BREEAM verliehen. Per 30. Juni 2023 sind somit 12 der 22 Liegenschaften im Portfolio zertifiziert. Weitere Zertifizierungen sind für das aktuell laufende Geschäftsjahr angestrebt. Die kontinuierliche Umsetzung von Massnahmen im Portfolio in Kombination mit Zu- und Verkäufen sowie das erfolgreiche Schliessen von «data gaps» bei den erforderlichen Inputdaten des GRESB Ratings schlugen sich in zwei weiteren Sternen wieder. Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany schliesst somit das Geschäftsjahr mit 4 von 5 möglichen GRESB Sternen ab.

Im Investitionsfokus der CSA RE Germany stehen weiterhin kommerzielle Liegenschaften in innerstädtischen Lagen von deutschen Gross- und Mittelzentren sowie moderne Logistikliegenschaften an strategisch relevanten Standorten mit bester Verkehrsanbindung. Zudem ist künftig geplant durch die Beimischung von Wohnimmobilien die Diversifikation sowie die Stabilität der Anlagegruppe weiter zu erhöhen.

Der Portfoliomanager der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany hatte aufgrund der ausserordentlichen Umstände auf dem deutschen Immobilienmarkt – welche vor allem durch einen Einbruch der Transaktionsvolumina bzw.

das Fehlen von Transaktionsevidenz für eine allfällige Neubewertung der Immobilien charakterisiert sind – bei der Geschäftsführung der Credit Suisse Anlagestiftung beantragt, im Interesse und zum Schutz der Anleger die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen vorübergehend einzustellen. Die Bewertung einer Immobilie im Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany erfolgt durch einen unabhängigen Schätzer zu dem Preis, der bei Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Der Schätzer stellt dabei wesentlich auf die im betroffenen Markt aktuell beobachtbaren Transaktionen ab. Das Immobilienportfolio der CSA Real Estate Germany wurde jüngst zum 30.06.2023 bewertet. Im Vergleich zu den ermittelten Verkehrswerten per 30.06.2022 entsprach dies einer Abwertung um ca. 9,6 % (bereinigt um die Veräusserung in Köln). Die aktuell beobachteten Kaufpreisgebote weichen jedoch weiterhin von den ermittelten Verkehrswerten ab. Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Geschäftsführung entschieden, die Anlagegruppe zwecks Sicherstellung der Gleichbehandlung der Anleger für Zeichnungen und Rückgaben vorübergehend zu schliessen. Diese Massnahme trat per 05.12.2022 in Kraft und betrifft somit alle bereits erfassten Aufträge, die noch nicht abgerechnet worden sind. Wir verfolgen die weitere Entwicklung eng und informieren fortlaufend. Das Ziel ist, diese Massnahme aufzuheben, sobald wieder genügend Sicherheit bezüglich der Marktwerte besteht und sich die Liquidität auf dem deutschen Immobilienmarkt normalisiert hat.

Der reale Diskontierungssatz auf Portfolioebene beträgt durchschnittlich 3,25 % (2,95 %) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen. Die Fremdfinanzierung liegt bei EUR 250,00 Mio. (EUR 274,00 Mio.) oder 29,70 % (28,61 %) des Verkehrswerts. Nach Abzug der latenten Steuern von EUR 17,39 Mio. (EUR 25,42 Mio.) und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt das Nettovermögen EUR 597,36 Mio. (EUR 681,97 Mio.).

Der Nettomiettertrag hat sich trotz dem Verkauf der Liegenschaft in Köln von EUR 25,30 Mio. auf EUR 29,39 Mio. erhöht. Grund hierfür sind insbesondere Mehrerträge durch Inflationsindexierungen. Die Sanierung des Objekts Hamburg, Rosenstrasse ist abgeschlossen. Die Liegenschaft ist seit Oktober 2022 vollständig vermietet und wird nach Ablauf der miethfreien Zeit, ab Juli 2023, zu einer weiteren Erhöhung der Sollmiete beitragen. Die beiden laufenden Sanierungen in Hamburg (Ferdinandstrasse) und Berlin (Friedrichstrasse) sind in das Entwicklungsportfolio ausgegliedert und beeinflussen daher die Mietausfallsquote im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht. Die Mietausfallsquote im CSA RE Germany

beträgt per 30.06.2023 4,41 % (7,01 %). Nach Abzug der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen von EUR 4,15 Mio. (EUR 4,06 Mio.) sowie der weiteren operativen Kosten beträgt das operative Ergebnis EUR 22,19 Mio. (EUR 19,42 Mio.). Die übrigen Erträge von EUR 0,24 Mio. (EUR 0,63 Mio.) resultieren mehrheitlich aus Aktivzinsen.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von EUR 2,97 Mio. auf EUR 2,69 Mio. reduziert. Die Verwaltungskosten beliefen sich auf EUR 5,50 Mio. (EUR 5,26 Mio.) oder 0,55 % des durchschnittlichen Gesamtvermögens.

Der Nettoertrag beträgt EUR 14,00 Mio. (EUR 11,54 Mio.). Der zur Wiederanlage zurückbehaltene Ertrag pro Anspruch liegt bei EUR 27,28 (EUR 22,46). Unter Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne insbesondere aus dem Verkauf Köln von EUR 2,71 Mio. (EUR 2,14 Mio.), der nicht realisierten Kapitalverluste aus Verkehrswertanpassungen von EUR –108,92 Mio. (EUR 24,16 Mio.) und der nicht realisierten Währungsverluste von EUR –0,01 Mio. (EUR –0,01 Mio.) sowie der Reduzierung der latenten Steuern von EUR 8,03 Mio. (EUR –6,73 Mio.) resultiert ein Gesamterfolg von EUR –84,19 Mio. (EUR 31,11 Mio.). Die Anlagerendite liegt damit bei –12,35 % (4,74 %).

#### **Update Immobilienmarkt Deutschland**

Die Investoren auf den deutschen Immobilienmärkten warten aktuell weiterhin ab. Daten von MSCI zeigen, dass im 2. Quartal 2023 Bürogebäude im Wert von 2,0 Mrd. EUR den Besitzer wechselten, insgesamt nur 38 Gebäude. Nur bei 10 Transaktionen lag der Kaufpreis bei mehr als 30 Mio. EUR. Damit fiel die Liquidität von Bürogebäuden auf ein historisch niedriges Niveau. Das Transaktionsvolumen bei Industrieobjekten fiel ebenfalls tief aus (1,0 Mrd. EUR im 2. Quartal), jedoch verhielten sich die Kapitalwerte stabiler. Verglichen mit den jeweiligen Tiefständen stiegen Bruttorenditen für Logistikgebäude mit ca. 20 Basispunkten weniger stark als jene für Bürogebäude (ca. 100 Basispunkte). Niedrige Liquiditätsniveaus haben jedoch die Unsicherheit für Immobiliengutachter erhöht, was eine genaue Schätzung der Immobilienwerte erschwert hat.

Andererseits setzte sich das Mietwachstum sowohl im Logistik- als auch im Bürobereich fort. Bei Ersteren führte Berlin mit einem jährlichen Wachstum der Spitzenmieten von mehr als 28 % im 2. Quartal 2023. Von den fünf grössten Märkten verzeichnete nur Frankfurt ein einstelliges jährliches Mietwachstum von 5 %. Die anderen Städte verzeichneten ein Wachstum von 10 % oder mehr. Der Hauptgrund für das starke Mietwachstum ist der anhaltende Flächenmangel – die landesweite Leerstandsquote von Logistikanlagen beträgt nur

~2 %. Zwar wird erwartet, dass sich die Nettoabsorption abschwächen wird, aber die weiterhin hohen Baukosten und Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Aussichten haben dazu geführt, dass die Entwicklungsaktivität abnahm. CBRE geht davon aus, dass die Leerstandsquote in den nächsten Jahren unter ~3 % bleiben wird. Das Mietwachstum dürfte folglich bis Ende 2025 mit ~5 % p.a. attraktiv bleiben.

Bei Büroimmobilien stehen weiterhin hochwertige Flächen in Zentrumslagen im Fokus der Mieterinteressenten. Die Nettoabsorption für Büros hat sich zwar insgesamt deutlich abgekühlt – annualisiert lag diese per Q2 2023 bei ca. 140 000 m<sup>2</sup>, verglichen mit durchschnittlich 680 000 m<sup>2</sup> in den vergangenen 10 Jahren – jedoch sind die Spitzenmieten weiterhin um ca. 3-6 % p.a. gewachsen. In Köln stieg die Spitzenmiete in Q2 2023 sogar um 9 % im Jahresvergleich. Die Herausforderung für hochwertige Büroimmobilien ist daher weiterhin der Kapitalmarkt und nicht der Vermietungsmarkt. CBRE beziffert beispielsweise die Spitzenrendite in München mit 3,9 %, 125 Basispunkte höher als vor einem Jahr. Gestiegene Bruttoanfangsrenditen haben einen

Abwärtsdruck auf die Kapitalwerte von bis zu 30 % verursacht. Das Mietwachstum war trotz eines zyklisch starken Anstiegs von rund 6 % im Jahresvergleich nicht ausreichend, um diesem Druck vollständig zu begegnen.

Auf dem Gesamtmarkt erwarten wir eine Erholung der Kapitalwerte zuerst bei Logistik- und Wohnimmobilien. Hier dürfte bereits Ende 2023 bzw. Anfang 2024 die Talsohle erreicht werden. Bei Büroimmobilien hingegen wird eine Differenzierung zwischen «The Best and The Rest» immer deutlicher: Schlecht unterhaltene Objekte mit unzureichenden Nachhaltigkeitsmerkmalen oder Objekte in peripheren Lagen werden es schwer haben, da sie auf den meisten Vermietungsmärkten nicht mehr wettbewerbsfähig sein dürften. Erstklassige Büros in Zentrumslagen, die von positivem Mietwachstum profitieren, dürften den Tiefpunkt bei den Kapitalwerten kurz im Anschluss an Logistik- und Wohnimmobilien erreichen. Diese Aussichten hängen jedoch in hohem Masse von weiteren Verbesserungen auf den Kapitalmärkten ab, insbesondere im Hinblick auf die Zinssätze.



Rosenstrasse, Hamburg, Aussenansicht



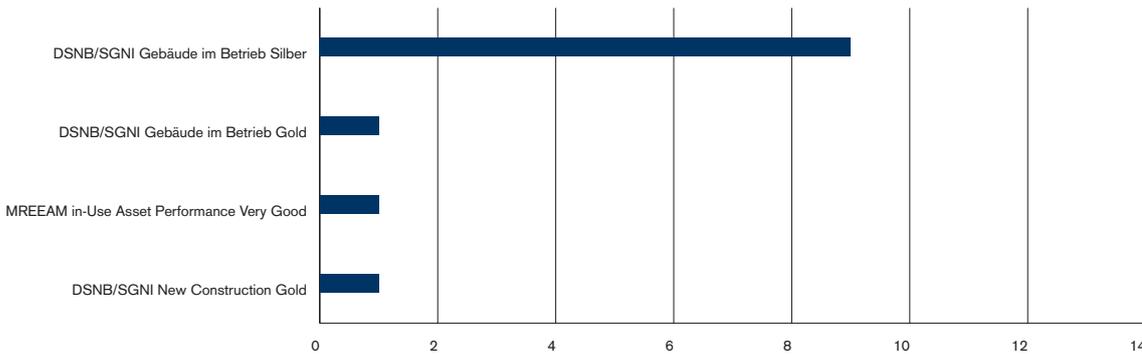
# Nachhaltigkeitsbericht

## Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele

Das Portfoliomanagement hat die Strategie sowie Ziel in Bezug auf die Nachhaltigkeit einheitlich über alle Immobilienanlagegruppen hinweg definiert. Die detaillierte Beschreibung ist auf Seite 78–79 dieses Data Reports zu finden.

## Gebäudezertifikate

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany weist in ihrem Portfolio 12 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 55% am Portfolio entspricht. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



## ESG-Benchmarking

Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2'084 Immobilienportfolios weltweit.

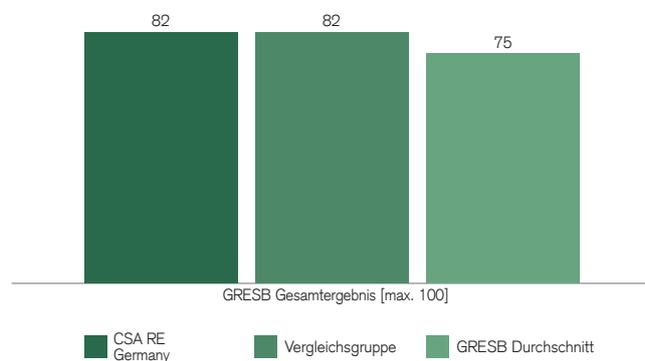
Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienportfolio relativ zu allen teilnehmenden Immobilienportfolios abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 71 Punkten; GRESB-Rating zwei Sterne) ihr GRESB 2023 Ergebnis auf 82 Punkte und vier Sterne verbessern können.

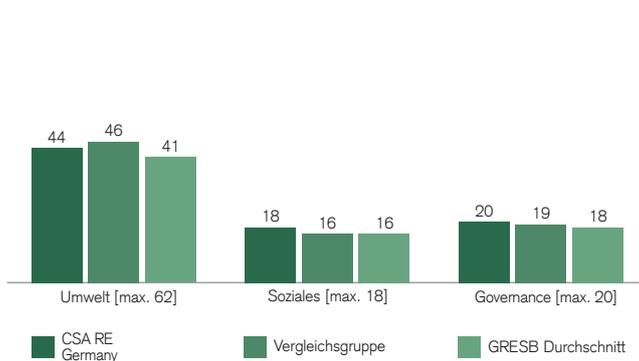
Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:



## ESG-Gesamtergebnis GRESB



## ESG-Gesamtergebnis GRESB pro Säule



## Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 zusammengestellt. Die ausgewiesenen umweltrelevanten Kennzahlen entsprechen dabei auch dem ESG-Reporting Standard für Pensionskassen gemäss ASIP.

Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die massgebliche Fläche der Liegenschaften der Anlagegruppe für die Abrechnungsperiode. Die massgebliche Fläche ist die vermietbare Fläche aller fertigen Bauten der Anlagegruppe für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden. Die Abrechnungsperiode ist das im angegebenen Kalenderjahr endende Geschäftsjahr der Anlagegruppe.

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für Deutschland nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.13 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende Mai 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten).

<sup>1</sup> Für die gegenständlichen Liegenschaften in Deutschland wurden die Emissionsfaktoren gemäss CRREM heran-gezogen, mit Ausnahme des Stroms, für welchen die Faktoren der Association of Issuing Bodies (AIB) verwendet wurden.

<b>CSA Real Estate Germany</b>	<b>Einheit</b>	<b>01.07.2021– 30.06.2022</b>	<b>01.07.2020– 30.06.2021</b>
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)		247 829	200 287
Massgebliche Fläche (EBF)		237 950	200 287
<b>Abdeckungsgrad</b>		<b>83,5%</b>	<b>95,8%</b>
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>			
<b>Energieverbrauch (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>17 346 834</b>	<b>15 410 018</b>
<b>Energieintensität (Scope 1+2)</b>	<b>kWh/m²EBF/Jahr</b>	<b>72.9</b>	<b>76.9</b>
<b>Energieintensität - Scope 1</b>	<b>kWh/m²EBF/Jahr</b>	<b>38.3</b>	<b>35.9</b>
<b>Energieintensität - Scope 2</b>	<b>kWh/m²EBF/Jahr</b>	<b>34.7</b>	<b>41.1</b>
Heizöl (1)		0,2%	0,1%
Heizgas (1)		52,3%	46,5%
Fernwärme (2)		36,1%	39,0%
Holzpellets/Holzschnitzel (1)		0,0%	0,0%
Wärmepumpe (2)		0,0%	0,0%
Allgemeinstrom (2)		11,4%	14,4%
Andere (2)		0,0%	0,0%
<b>Anteil erneuerbar</b>		<b>17,7%</b>	<b>13,7%</b>
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>			
<b>Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/Jahr</b>	<b>3 566</b>	<b>3 337</b>
<b>Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>15.0</b>	<b>16.7</b>
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	6.4	6.6
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	8.6	10.1
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>			
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr		
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	0	0
<b>Kennzahlen Wasser</b>			
Abdeckungsgrad Wasser		55,8%	40,6%
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m³/Jahr</b>	<b>27 452</b>	<b>21 372</b>
Wasserintensität	m³/m² EBF/Jahr	0.1	0.1
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>			
Abdeckungsgrad Mieterstrom (Scope 3.13)		92,1%	100,0%
Energieverbrauch Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/Jahr	12 051 644	7 828 445
Energieintensität Mieterstrom (Scope 3.13)	kWh/m²EBF/Jahr	72.8	69.4
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	4600	2791
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m² EBF/Jahr	27.8	24.7

<sup>1</sup> Fossil

<sup>2</sup> Nicht fossil

<sup>3</sup> Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Data Report ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany verfügte per 30.06.2023 über 11 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 2 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden 10 Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO<sub>2</sub>-Absenkpades der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany berücksichtigt.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany für deren Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpadberechnung berücksichtigt.

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Die Liegenschaften Berlin Friedrichstrasse, Hamburg Ferdinandstrasse und Hamburg Rosenstrasse wurde aus der obigen Betrachtung ausgeschlossen, da sie sich im Umbau befanden bzw. aktuell befinden und somit noch keine aktuellen Verbrauchsdaten im Betrieb vorliegen. Sobald dies der Fall ist werden diese Liegenschaften in die Betrachtung einbezogen.

Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2045 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.

# 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 Schätzungs-experten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA Real Estate Germany wurden per 30. Juni 2023 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 2023  
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima MRICS  
Partner

Gino Fiorentin  
Partner



# Nachhaltigkeitsbericht

## Dreistufiger Nachhaltigkeitsansatz

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (ESG-Integration) verfolgt der Vermögensverwalter über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) folgenden dreiteiligen Ansatz:

**1. Gebäudezertifizierung:** Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtsanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels greenproperty, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website [www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch). Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z. B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

**2. Gebäudeoptimierung:** Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität ( $\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$ ) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als  $\text{CO}_2$ -Äquivalente ( $\text{CO}_2\text{e}$ ) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas 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, Kategorie 13 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von Single-Tenant Liegenschaften. Der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 an. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.

**3. ESG-Benchmarking:** Jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Anlagegruppenvermögen auf Basis von Benchmarking-Initiativen, namentlich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wobei die Anlagegruppe die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt.

#1 Gebäudezertifikate		#2 Gebäudeoptimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO <sub>2</sub> e-Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> <li>Interner Standard (nur für Liegenschaften in der Schweiz): Gütesiegel greenproperty [&gt;50 ESG Indikatoren]</li> <li>Externe Standards: z.B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>e-Emissionen</li> <li>Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen</li> <li>Übergang zu einem Netto-Null-Emissionen Immobilien-Portfolio <sup>1</sup></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)</li> <li>Teilnahme an dem im Jahr 2022 eingeführten Schweizerischen Energie- und CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA)</li> </ul>

<sup>1</sup> Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP)

## **Nachhaltigkeitsziele**

Die Nachhaltigkeitsziele werden anhand messbarer Indikatoren definiert. Im Vordergrund steht das Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP).

Neben dem Treibhausgasemissions-Reduktionsziel ist es das Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz der Liegenschaften weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen.

Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für eine zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von grosser Relevanz sind. Da dem Zugang zu Mieterverbrauchsdaten regulatorische Grenzen gesetzt sind, ist hier oftmals die Kooperationsbereitschaft der Mieterschaft erforderlich. Vor diesem Hintergrund befindet sich Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess mit der Mieterschaft, um diese zunehmend hierfür zu sensibilisieren.

Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimiert zudem die ESG Integration kontinuierlich mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitert 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.

<sup>2</sup> 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 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  $TER_{ISA}$  ( $TER_{ISA}$  ex ante) angegeben wird).

Copyright © 2023 CREDIT SUISSE. 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](mailto:csa.info@credit-suisse.com)

**[credit-suisse.com](http://credit-suisse.com)**