

# CSA Real Estate Germany

Data Report per 30. Juni 2024



**UBS**

# 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 (bis 31.1.2024)**  
Head Treasury Investment Management der Novartis International AG,  
Basel

**Thomas Scherr (bis 11.7.2023)**  
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 Verwaltungsratspräsident der Mark & Michel  
AG, Zürich

**Daniel Zwygart**  
Leiter Vermögensanlagen der Previs  
Vorsorge, Bern

**Corrado Tedeschi**  
Geschäftsführer der Livica Sammelstiftung, Bern

**Andre Konstantinow (ab 31.1.2024),**  
Head Treasury Investment Management der Novartis International AG,  
Basel

**Vertreter der Stifterin**  
**Credit Suisse (Schweiz) AG**  
**Jürg Roth**  
Client Coverage Pension Funds &  
Corporate Investors, Credit Suisse  
(Schweiz) AG, Zürich

**Gebhard Giselbrecht (bis 31.8.2023)**  
Head Special Projects, Credit Suisse  
Asset Management (Schweiz) AG,  
Zürich

## Revisionsstelle

**PricewaterhouseCoopers AG**  
Zürich

**Revisionsstelle der Tochtergesellschaften der CSA Real Estate Germany**

**Balmer-Etienne AG**  
Zürich

**Verwaltungsrat der Tochtergesellschaften der CSA Real Estate Germany**

**Präsident**  
**Hugo Monster**  
Leiter Business Management  
Global Real Estate, Credit Suisse  
Asset Management (Schweiz) AG,  
Zürich

**Mitglied Ulrich Braun**  
Co-Leiter CS Real Estate DACH /  
Leiter Product Management DACH,  
Credit Suisse Asset Management  
(Schweiz) AG, Zürich

# Inhaltsverzeichnis

---

|   |    |
|---|----|
| <b>CSA Real Estate Germany</b>            |    |
| Organe                                    | 2  |
| Inhaltsverzeichnis                        | 3  |
| Vorwort                                   | 4  |
| Kennzahlen                                | 5  |
| Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung         | 6  |
| Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten | 8  |
| Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024 | 10 |
| Produkt Report                            | 12 |
| Bewertungsbericht                         | 16 |

---

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>Nachhaltigkeitsbericht</b> | <b>17</b> |
|-------------------------------|-----------|

# Vorwort



## Herausfordernde Zeiten für Immobilienanlagegruppen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Situation im deutschen Transaktionsmarkt für Immobilien noch einmal weiter verschlechtert, die Handelsvolumen sind erneut gesunken – mittlerweile um fast 75% im Vergleich zum Höchststand vor der Zinswende.

Im Gegensatz zum Transaktionsmarkt zeigen sich die Nutzermärkte in robuster Verfassung: Die Mietpreise sind im Jahresverlauf in fast allen Nutzungsarten gestiegen, indexierte Gewerbemietverträge profitierten von der Inflation und die Leerstandsquoten lagen trotz aller Herausforderungen in vielen lokalen Teilmärkten unter den Werten vor der Finanzmarktkrise. Jedoch zeigt sich bei kommerziellen Immobilien, vor allem aber im Bürosegment, eine deutliche Polarisierung des Marktes zugunsten von Top-Assets an zentralen, gut erreichbaren Lagen.

Die CSA Real Estate Germany kann aufgrund des inhaltlich und geographisch breit diversifizierten Portfolios ebenfalls von dieser positiven Entwicklung profitieren. Per Stichtag 30. Juni 2024 besteht das Immobilienportfolio der CSA Real Estate Germany aus über 21 Liegenschaften an wirtschaftsstarken und zentralen Standorten in Deutschland. Sie sind über 14 unterschiedliche Städte bzw. acht Bundesländer verteilt. An diesen attraktiven Standorten konnte eine erfreuliche Ertragsentwicklung basierend auf höheren Mietzinseinnahmen, einer weiter sinkenden Leerstandsquote und einem rigiden Kostenmanagement erwirtschaftet werden.

Die Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt bleiben durchzogen. Für das Jahr 2024 geht das ifo Institut von einem weiteren, schwachen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,4% aus. Die EZB hat zwar im Juni 2024 die Zinswende eingeleitet und erstmalig seit 2019 die Leitzinsen um 25 Basispunkte gesenkt, jedoch wird inzwischen davon ausgegangen, dass weitere Zinssenkungen deutlich langsamer erfolgen als noch zu Beginn des Jahres erwartet. Die eher schwache Konjunktur und das anhaltend höhere Zinsniveau dürften dazu führen, dass Immobilieninvestoren im deutschen Markt weiterhin eher zurückhaltend agieren, wobei eine Erholung langsam in Sichtweite rückt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,  
Geschäftsführerin der Credit Suisse  
Anlagestiftungen, Zürich

# Kennzahlen

| Kennzahlen   | 30.6.2024                | 30.6.2023                |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Mietausfallquote   | 4.48%                    | 4.41%                    |
| Fremdfinanzierungsquote                                    | 32.75%                   | 29.70%                   |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)                           | 68.10%                   | 64.39%                   |
| Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup> | 0.78%                    | 0.74%                    |
| Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup> | 1.15%                    | 1.09%                    |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                                  | -19.70%                  | -12.35%                  |
| Ausschüttungsrendite                                       | n/a                      | n/a                      |
| Ausschüttungsrendite (Payout Ratio)                        | n/a                      | n/a                      |
| Anlagerendite  | -19.70%                  | -12.35%                  |
| Fremdkapitalquote  | 35.08%                   | 32.41%                   |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC)                                | -13.97%                  | -8.42%                   |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz                      | real 3.89%/nominal 6.48% | real 3.25%/nominal 5.83% |
| Bandbreite Diskontierungssatz (real)                       | 3.25%–4.60%              | 2.60%– 4.20%             |
| Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)                    | 5.83%–7.22%              | 5.17%– 6.81%             |

<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.

## Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2024

|                     | 30.6.2024 |       | 30.6.2023  |       |
|---------------------|-----------|-------|------------|-------|
|                     | in EUR    | in %* | in EUR     | in %* |
| Liquidationssteuern | 7 714 929 | 1.10% | 17 390 986 | 2.07% |

\* der Verkehrswerte

## Angaben über die effektiven Vergütungssätze

|   | 30.6.2024 |         | 30.6.2023 |         |
|---|-----------|---------|-----------|---------|
|   | Effektiv  | Maximal | Effektiv  | Maximal |
| Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises                            | 2.00%     | 2.00%   | 2.00%     | 2.00%   |
| Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten auf Basis der Baukosten (Bautreuhandleistungen) | 2.00%     | 2.00%   | 2.00%     | 2.00%   |

# Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

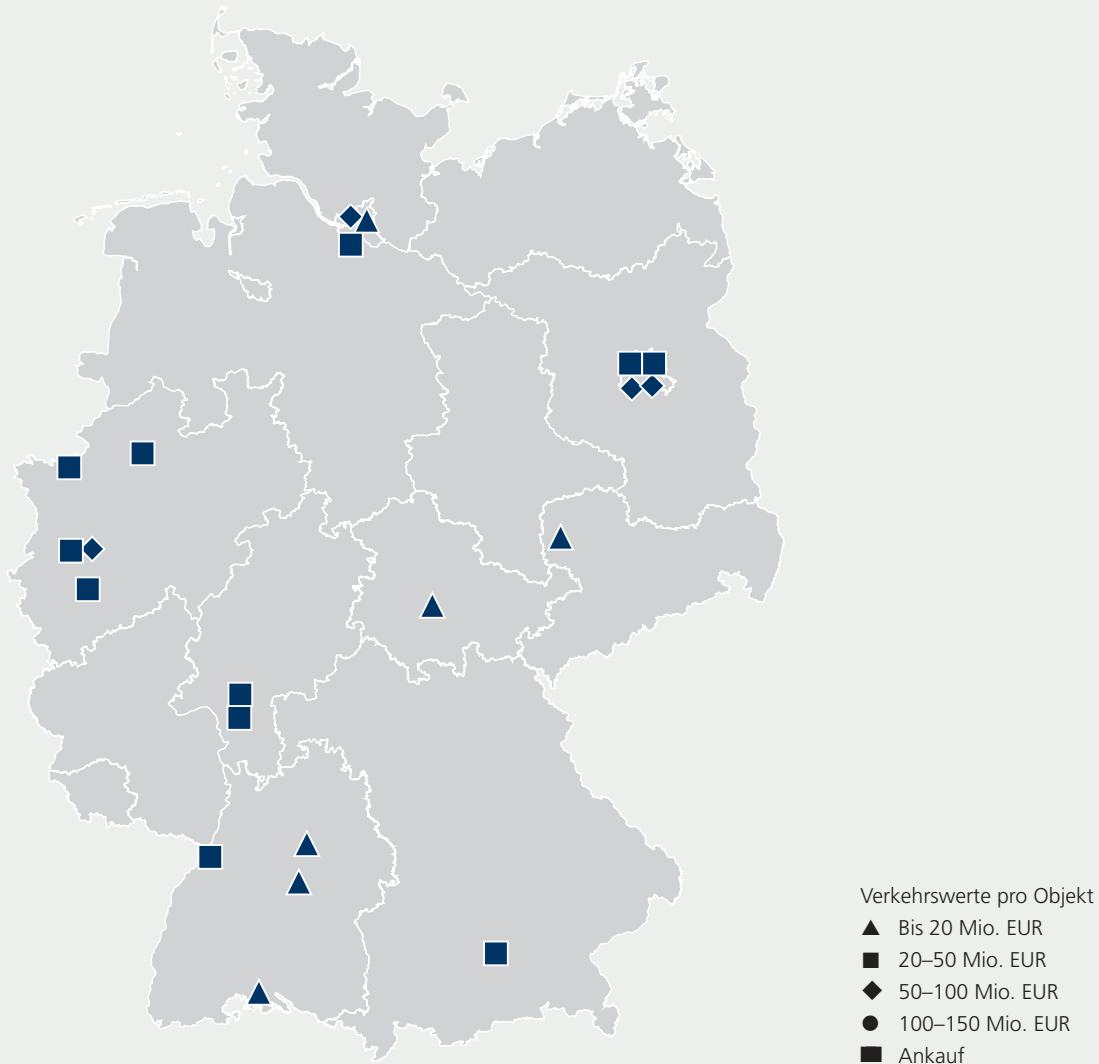
## Vermögensrechnung per 30. Juni 2024

|   | 30.6.2024<br>EUR   | 30.6.2023<br>EUR   |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vermögenswerte</b>   |                    |                    |
| Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in |                    |                    |
| – Sichtguthaben   | 30 211 743         | 34 523 507         |
| Kurzfristige Forderungen                                      | 6 090 281          | 7 075 251          |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                                  | 251 482            | 509 437            |
| Grundstücke   |                    |                    |
| – Angefangene Bauten (inkl. Land)                             | 114 500 000        | 107 700 000        |
| – Fertige Bauten (inkl. Land)                                 | 587 800 000        | 734 000 000        |
| <b>Gesamtvermögen</b>   | <b>738 853 506</b> | <b>883 808 195</b> |
| abzüglich:  |                    |                    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                | 8 991 706          | 6 556 605          |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                                 | 12 457 797         | 12 501 652         |
| Latente Steuern   | 7 714 929          | 17 390 986         |
| Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)       | 230 000 000        | 250 000 000        |
| <b>Nettovermögen</b>  | <b>479 689 074</b> | <b>597 358 952</b> |
| <b>Inventarwert pro Anspruch</b>                              | <b>934.23</b>      | <b>1 163.40</b>    |
| <b>Veränderung des Nettovermögens</b>                         |                    |                    |
| Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode                   | 597 358 952        | 681 970 900        |
| Ausgaben von Ansprüchen                                       | 0                  | 0                  |
| Rücknahmen von Ansprüchen                                     | 0                  | –424 746           |
| Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen                          | –11                | 0                  |
| Gesamterfolg  | –117 669 867       | –84 187 202        |
| <b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>479 689 074</b> | <b>597 358 952</b> |
| <b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag pro Anspruch</b>  | <b>29.71</b>       | <b>27.28</b>       |
| <b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>                    | <b>Stück</b>       | <b>Stück</b>       |
| Bestand zu Beginn der Berichtsperiode                         | 513 461            | 513 781            |
| Ausgegebene Ansprüche   | 0                  | 0                  |
| Zurückgenommene Ansprüche                                     | 0                  | –320               |
| <b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>                             | <b>513 461</b>     | <b>513 461</b>     |

## Erfolgsrechnung per 30. Juni 2024

|  | 01.7.2023 – 30.6.2024<br>EUR | 01.7.2022 – 30.6.2023<br>EUR |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Soll-Mietertrag  | 32 044 741                   | 30 744 724                   |
| Minderertrag Leerstand   | -1 435 665                   | -1 292 796                   |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen                                 | -1 231                       | -62 992                      |
| <b>Mietertrag netto</b>  | <b>30 607 845</b>            | <b>29 388 936</b>            |
| Instandhaltung   | -2 493 870                   | -2 385 406                   |
| Instandsetzung   | -1 605 270                   | -1 762 545                   |
| <b>Unterhalt Immobilien</b>                                    | <b>-4 099 140</b>            | <b>-4 147 951</b>            |
| Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren                           | -113 147                     | -110 821                     |
| Forderungsverluste, Delkredereveränderungen                    | -245 321                     | -468 291                     |
| Versicherungen   | -13 930                      | -19 497                      |
| Verwaltungshonorare  | -666 481                     | -438 226                     |
| Vermietungs- und Insertionskosten                              | -6 000                       | -1 268                       |
| Steuern und Abgaben  | -1 640 821                   | -996 557                     |
| Übriger Betriebsaufwand  | -837 666                     | -1 015 469                   |
| <b>Betriebsaufwand</b>   | <b>-3 523 366</b>            | <b>-3 050 129</b>            |
| <b>Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>                      | <b>22 985 339</b>            | <b>22 190 856</b>            |
| Aktivzinsen  | 787 175                      | 216 600                      |
| Übrige Erträge   | 82 888                       | 24 442                       |
| <b>Sonstige Erträge</b>  | <b>870 063</b>               | <b>241 042</b>               |
| Hypothekarzinsen   | -1 768 709                   | -1 910 574                   |
| Sonstige Passivzinsen  | -1 932 112                   | -765 719                     |
| Übriger Finanzierungsaufwand                                   | -36 586                      | -11 500                      |
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                                    | <b>-3 737 407</b>            | <b>-2 687 793</b>            |
| Verwaltungskosten  | -4 637 665                   | -5 496 973                   |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                               | -224 679                     | -242 338                     |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                      | <b>-4 862 344</b>            | <b>-5 739 311</b>            |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen     | 0                            | 0                            |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0                            | 0                            |
| <b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>               | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |
| <b>Nettoertrag</b>   | <b>15 255 651</b>            | <b>14 004 794</b>            |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                       | -664 711                     | 2 708 119                    |
| Realisierte Währungsgewinne und -verluste                      | -2 046                       | 1 077                        |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                     | <b>14 588 894</b>            | <b>16 713 990</b>            |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste                 | -141 932 961                 | -108 919 797                 |
| Nicht realisierte Währungsgewinne und -verluste                | -1 857                       | -7 031                       |
| Veränderung latenter Steuern                                   | 9 676 057                    | 8 025 636                    |
| <b>Gesamterfolg</b>  | <b>-117 669 867</b>          | <b>-84 187 202</b>           |
| <b>Verwendung des Erfolgs</b>                                  |                              |                              |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres                                | 15 255 651                   | 14 004 794                   |
| <b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>                | <b>15 255 651</b>            | <b>14 004 794</b>            |

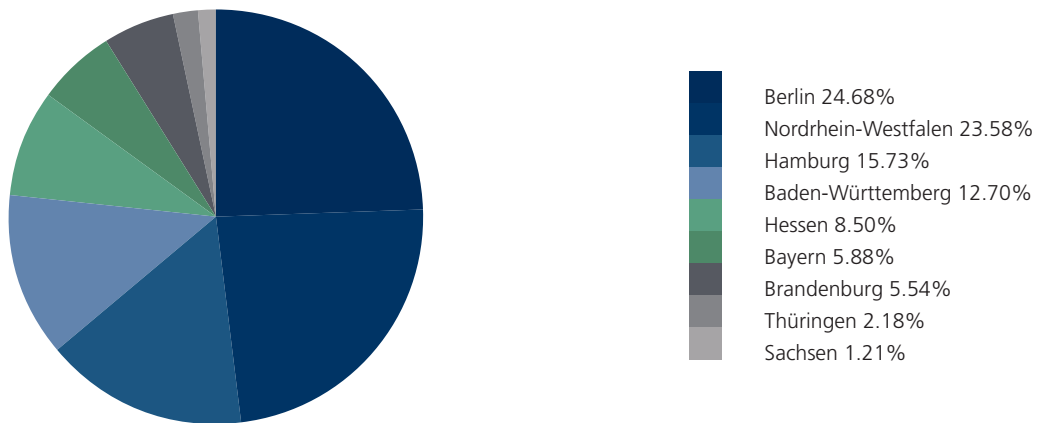
# Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



## Portfolio Kennzahlen

|  |                        |
|--|------------------------|
| Anzahl Liegenschaften                    | 21                     |
| Anzahl Gebäude                           | 30                     |
| Total Mietfläche                         | 246 887 m <sup>2</sup> |
| Total Mietobjekte                        | 2 041                  |
| Verkehrswerte                            | EUR 702 300 000        |
| Gestehungskosten                         | EUR 861 749 008        |
| Soll-Mietertrag (per 30.6. annualisiert) | EUR 32 649 205         |
| Mietzinsausfälle                         | EUR 1 436 896          |

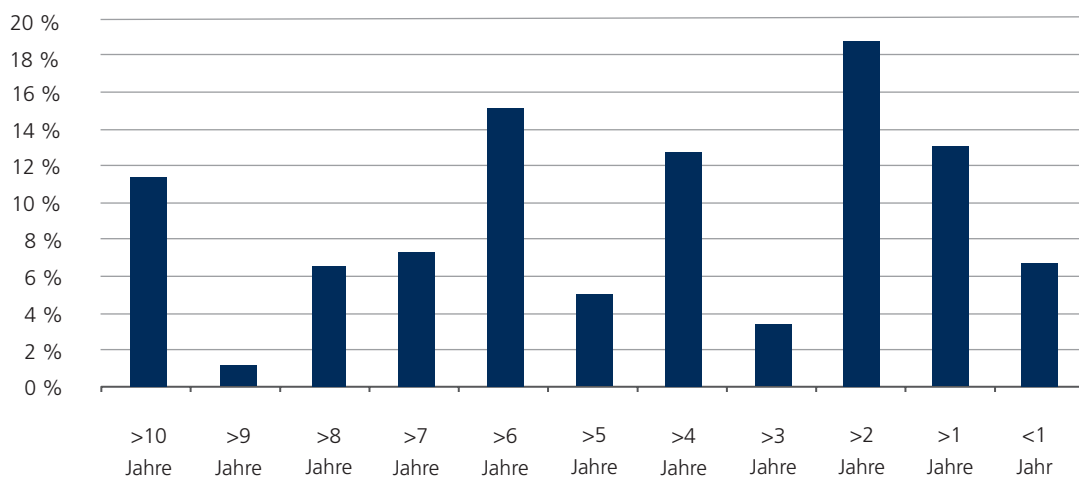
## Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



## Aufteilung nach IST-Nettomietertag



## Restlaufzeit der Mietverträge nach IST-Nettomietertag



# Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

---

## Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024

| <b>Ort, Adresse</b> | <b>Erwerbsdatum</b> | <b>Verkehrswert in EUR<br/>per 30.6.2024</b> |
|---------------------|---------------------|--|
| Keine               |                     |  |

---

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

| <b>Ort, Adresse</b>                              | <b>Verkaufsdatum</b> | <b>Verkehrswert in EUR<br/>per 30.6.2023</b> |
|--|----------------------|--|
| Stuttgart, Heilbronner Strasse 172               | 31.7.2023            | 25 700 000                                   |
| <b>Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024</b> |                      | <b>25 700 000</b>                            |



# Produkt Report

## Marktbericht

Die deutsche Wirtschaft hat im 1. Quartal 2024 mit einem vierteljährlichen realen Wirtschaftswachstum von 0.2% wieder in die Wachstumszone zurückgefunden. Auf Jahresbasis betrachtet, resultiert allerdings immer noch eine leichte Schrumpfung der deutschen Volkswirtschaft um -0.2%. Dennoch ist es ermutigend zu sehen, dass sich die Dynamik zwischen den Quartalen verbessert hat. Für das Jahr 2024 geht die ifo Konjunkturprognose von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0.4% aus. 2025 dürfte das reale BIP-Wachstum auf 1.5% steigen.

Die jährliche Inflationsrate in Deutschland lag im Juni 2024 bei 2.2%. Dies ist eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Höchststand von 8.8% im Oktober 2022. Zentral für die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist allerdings die Inflationsrate der gesamten Eurozone, welche im Juni 2024 bei 2.5% zu liegen kam. Der Rückgang der Inflationsraten hat sich über die letzten Monate stark verlangsamt. Sollte dieser Trend weiter anhalten,

besteht die Gefahr, dass die EZB ihre Leitzinsen langsamer senkt als bisher angenommen. Gleichwohl hat die EZB am 6. Juni 2024 die Zinswende eingeleitet und erstmals seit 2019 die Leitzinsen reduziert.

Am Anleihenmarkt sind die Zinsen hingegen zuletzt wieder angestiegen. Der Zinssatz für zehnjährige Bundesanleihen lag Ende Juni bei rund 2.5% und damit deutlich über dem Niveau von 2.0% von Ende 2023. Der fünf-Jahres-Swap-Satz, der eine gängige Benchmark für Immobilienkreditgeber ist, wenn sie die Hypothekarzinsen berechnen, liegt wieder bei 3.0% und ist im Jahresvergleich um 60 Basispunkte gestiegen. Der Kreditzins für eine Investition in eine Core-Immobilie steigt damit auf ca. 4.5–4.7%, je nach Qualität des Objekts.

Infolge der hohen Inflationsraten sowie des veränderten Zinsumfelds agieren Immobilieninvestoren im deutschen Markt ausgesprochen zurückhaltend. Laut MSCI wurde zwischen Juli 2023 und Juni 2024 ein Gesamtinvestitionsvolumen von lediglich EUR 5.2 Mrd. in den



Düsseldorf, Am Seestern 24



Leipzig, Münzgasse 2

deutschen Büroimmobilienmarkt investiert, das kleinste Investitionsvolumen seit Beginn der Datenerfassung. Im Vergleich zu 2022 sind die Transaktionsvolumen um 62% zurückgegangen.

Allerdings sind auch einige Lichtblicke zu verzeichnen. Die Mietpreise sind im Jahresverlauf in fast allen Nutzungsarten gestiegen, indizierte Gewerbemietverträge profitierten von der Inflation und die Leerstandsquoten lagen trotz aller Herausforderungen in vielen lokalen Teilmärkten deutlich unter den Werten der Finanzmarktkrise. Dabei ist es wichtig, zwischen minderwertigen und hochwertigen Objekten zu unterscheiden. Die Nettoabsorption für Büros ist schwach und erreichte im 1. Quartal 2024 in Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Köln zusammen ein Rekordtief von -232 000 m<sup>2</sup> auf Jahresbasis. Der Flächenumsatz, d.h. die Bruttonachfrage, ist jedoch in diesen Märkten mit rund 1.8 Mio. m<sup>2</sup> robust und liegt deutlich über den Rekordtiefs von ~1.6 Mio. m<sup>2</sup>, die nach der globalen Finanzkrise beobachtet wurden. Die Vermietungsnachfrage konzentriert sich weiterhin auf das



Münster, Hammerstr. 165/Friedrich-Ebertstr. 181–183

erstklassige Bürosegment. Folglich steigen die Spitzenmieten in diesem Segment weiter an. Besonders deutlich ist der Anstieg in München, wo die Spitzenmiete von EUR 546 im März 2023 innert Jahresfrist auf EUR 624 pro m<sup>2</sup> und Jahr gestiegen ist. Aufgrund der Knappheit an Spitzenbüros und der geringen Angebotsausweitung in diesem Segment ist zu erwarten, dass die Mieten in diesem Marktsegment trotz der schwachen Gesamtvermietungsnachfrage nach Büros vorerst weiter nach oben tendieren werden.

#### **Performance**

Im Geschäftsjahr per 30. Juni 2024 waren bei der Anlagegruppe CSA Real Estate Germany zwei gegenläufige Tendenzen feststellbar. Einerseits konnte fundamental eine erfreuliche Ertragsentwicklung verzeichnet werden, die auf höhere Mietzinseinnahmen und ein rigides Kostenmanagement zurückzuführen ist. Andererseits konnte sich die Anlagegruppe den marktbedingten Marktwertanpassungen erneut nicht entziehen, was unter dem Strich in einer stark negativen Anlagerendite von –19.70% resultierte.

#### **Inventarwertentwicklung und Fremdfinanzierung**

Der Inventarwert pro Anspruch ging im Geschäftsjahr von EUR 1 163.40 auf EUR 934.23 zurück. Trotz dem Marktumfeld sowie dem Verkauf einer Liegenschaft in Stuttgart konnte der Nettoertrag im Vergleich zum Vorjahr um 8.9% gesteigert werden (der Nettoertrag pro Anspruch beträgt EUR 29.71). Andererseits war erneut eine deutliche Abwertung der Bestandsliegenschaften im Umfang von EUR 141.9 Mio. zu verzeichnen, was pro Anspruch einer Reduktion des Inventarwertes von EUR 276.42 gleichkommt.

Durch die Abwertung der Bestandsliegenschaften stieg die Fremdfinanzierungsquote auch ohne die Aufnahme neuen Fremdkapitals auf 32.75% an.

#### **Liegenschaftensportfolio**

Per Stichtag 30. Juni 2024 besteht das Immobilienportfolio aus 21 Liegenschaften mit einem gesamten Liegenschaftsvermögen von EUR 702.3 Mio. 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 57.81% aus. Weitere 22.9% der Erträge resultieren aus der Vermietung von Logistikflächen, 12.68% aus der Vermietung von Handels-/Gastronomieflächen und knapp 4% entfallen auf Parkplätze. Die übrigen ca. 3% der Mieterträge verteilen sich auf Lagerflächen, Wohnungen und übrige Nutzungen.

Im Juli 2023 wurde die Liegenschaft Heilbronner Strasse in Stuttgart für EUR 25.7 Mio. veräußert. Die Liegenschaft erwirtschaftete über die Haltedauer von ca. neun Jahren eine attraktive Rendite (Netto-IRR von ca. 7%). Der Veräußerungserlös wurde für CapEx Bedarf im Bestandsportfolio sowie zur Rückzahlung eines Kredites verwendet.

Die Investitionen konzentrierten sich stark auf die beiden Sanierungsprojekte in Berlin (Haus Friedrichstadt) sowie in Hamburg (Ferdinandstrasse) – die Fertigstellung der beiden

Objekte wird im Geschäftsjahr 2024/2025 erwartet.

Der mittlere nominale Diskontsatz des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner AG ist innert Jahresfrist markant von 5.83% auf 6.48% angestiegen (der mittlere reale Diskontsatz stieg von 3.25% auf 3.89%). Dies führte auf Ebene der 21 Bestandsliegenschaften zu einem durchschnittlichen Rückgang der Verkehrswerte um 13.9%.

### **Steigerung der Ertragskraft**

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus auf der Aufrechterhaltung der hohen Belegungsquote der Liegenschaften in der Anlagegruppe. Die Mietausfallquote konnte mit 4.48% auf sehr tiefem Niveau gehalten werden. Der Nettomietenertrag hat sich trotz dem Verkauf der Liegenschaft in Stuttgart von EUR 29.39 Mio. auf EUR 30.61 Mio. erhöht. Grund hierfür sind insbesondere Mehrerträge durch Inflationsindexierungen.

### **Vorübergehende Schliessung für Zeichnungen und Rückgaben**

Aufgrund der Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt hat die Geschäftsführung im Dezember 2022 entschieden, die Anlagegruppe zwecks Sicherstellung der Gleichbehandlung der Anleger für Zeichnungen und Rückgaben vorübergehend zu schliessen. Das Ziel ist, diese Massnahme aufzuheben, sobald wieder genügend Sicherheit bezüglich der Marktwerte besteht und sich die Liquidität auf dem deutschen Immobilienmarkt normalisiert hat.

Auswertungen von MSCI Real Capital Analytics zeigen, dass im Verlauf des abgeschlossenen Geschäftsjahres das Handelsvolumen im deutschen Immobilienmarkt nochmals mehr als 40% unter dem Vorjahresniveau lag – im Vergleich zum Höchststand vor der Krise ist das gehandelte jährliche Volumen inzwischen um 75% zurück gegangen. Es sind weitere Liegenschaften der CSA Real Estate Germany für den Verkauf vorbereitet. Die Marktsprache wird aber erst erfolgen, sobald die notwendige Marktliquidität wieder zurückgekehrt ist.

# Bewertungsbericht

## CSA Real Estate Germany

### 1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA Real Estate Germany wurden per 30. Juni 2024 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 2024  
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima MRICS  
Partner

Gino Fiorentin  
Partner

# Nachhaltigkeitsbericht

CSA Real Estate Germany  
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen<sup>1</sup> auf einen Blick



Energieintensität  
41.6  
kWh/m<sup>2</sup> GF/Jahr



Intensität  
Treibhausgasemissionen  
9.5  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> GF/Jahr



Energieträgermix  
19,4%  
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad  
100,0%

Unser Nachhaltigkeitsziel



Bis 2040

– Netto-Null Treibhausgas-  
emissionen (Scope 1 + 2)

<sup>1</sup> Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2023, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website [www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability](http://www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability) sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Methan (CH<sub>4</sub>) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO<sub>2</sub> den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO<sub>2</sub>e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Der Vermögensverwalter berichtet grundsätzlich über CO<sub>2</sub>e.

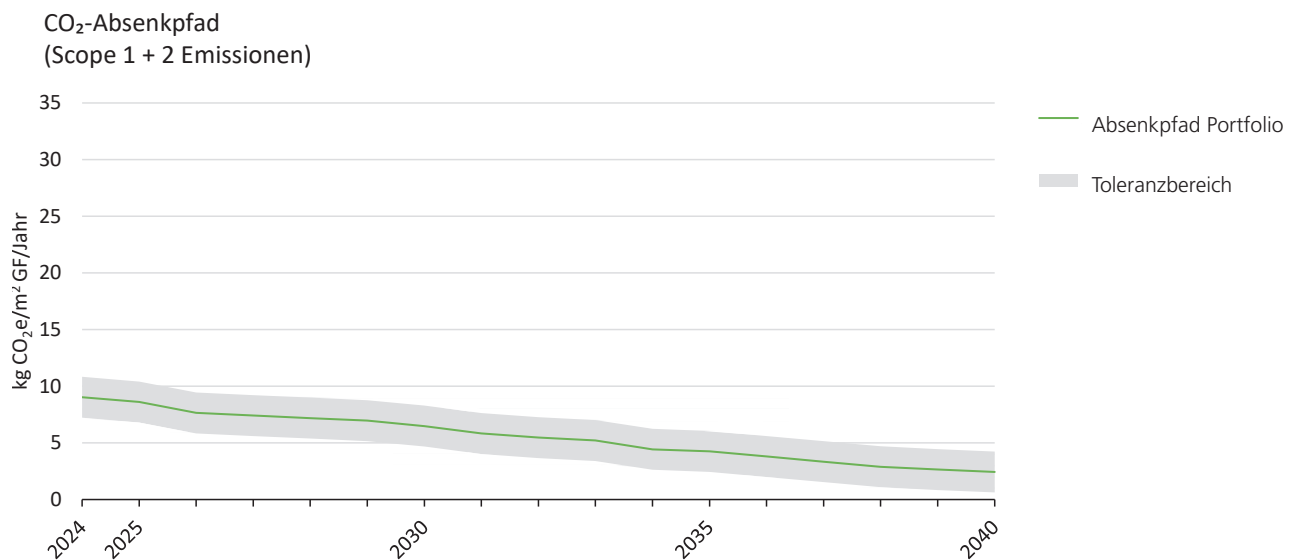
# Unser Weg zu Netto-Null CO<sub>2</sub>-Emissionen

## Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2010

Der Vermögensverwalter verfolgt bereits seit 2010 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

## Klima-Ausrichtung

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 jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.



## Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO<sub>2</sub>-Absenkpfares 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 die gesamten Messperioden vorlagen, wurden diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt.<sup>3</sup> Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

## Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung 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). 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.

<sup>3</sup> Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m<sup>2</sup> GF p.a. nicht mit der vorseitig dargestellten Kennzahl gemäss REIDA Methodik (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von zwölf Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpfadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

## Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar. Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. CSA Real Estate Germany bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden. Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. CSA Real Estate Germany misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

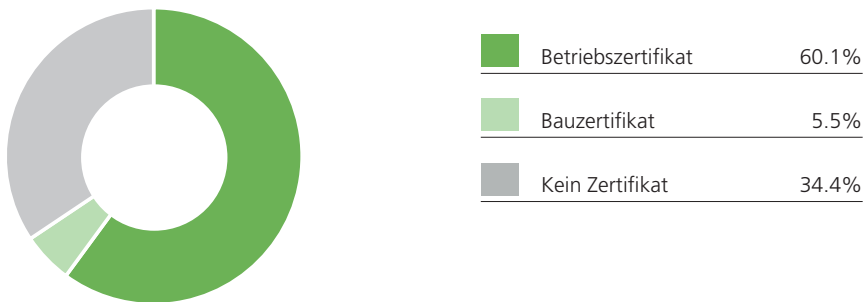
# Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Es werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z. B. LEED, BREEAM, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

## Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany 66% der Liegenschaften zertifiziert. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

### Anteil zertifizierte Liegenschaften in Prozent des Marktwertes



## Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne. Die Anlagegruppe strebt jeweils die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings an.

### Resultat GRESB 2024 – CSA Real Estate Germany Standing Investment: 4 Sterne, Green Star

| GRESB Score   |          | Environmental |         | Social        |         | Governance    |         |
|---------------|----------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| Score         | 87 / 100 | Score         | 49 / 62 | Score         | 18 / 18 | Score         | 20 / 20 |
| GRESB Average | 76       | GRESB Average | 42      | GRESB Average | 16      | GRESB Average | 18      |
| Peer Average  | 66       | Peer Average  | 35      | Peer Average  | 14      | Peer Average  | 16      |

# Unsere Umweltkennzahlen im Detail

|  | Einheit                                     | 2023    | 2022    | Basisjahr 2019 |
|--|---|---------|---------|----------------|
| <b>Portfolio Charakteristik</b>                            |   |         |         |                |
| Gesamte Fläche (GF)  | m <sup>2</sup>                              | 294 649 | 313 484 | 288 136        |
| Massgebende Fläche (GF)                                    | m <sup>2</sup>                              | 294 649 | 300 387 | 137 686        |
| Abdeckungsgrad   | %   | 100.0   | 95.8    | 47.8           |
| <b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>                |   |         |         |                |
| Energieverbrauch   | MWh/Jahr                                    | 12 264  | 13 755  | 10 856         |
| Energieintensität  | kWh/m <sup>2</sup> GF/Jahr                  | 41.6    | 45.8    | 78.8           |
| Heizöl   | %   | 0.2     | 0.2     | 0.0            |
| Heizgas  | %   | 57.8    | 57.8    | 49.5           |
| Holzpellets/Holzschnittel                                  | %   | 0.0     | 0.0     | 0.0            |
| Fernwärme  | %   | 21.7    | 21.7    | 31.9           |
| Wärmepumpe, Umweltwärme                                    | %   | 1.1     | 1.1     | 0.0            |
| Wärmepumpe, Elektrizität                                   | %   | 0.5     | 0.5     | 0.0            |
| Allgemeinstrom   | %   | 18.7    | 18.7    | 18.6           |
| Anteil erneuerbar  | %   | 19.4    | 19.4    | 12.8           |
| <b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b> |   |         |         |                |
| Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)                         | t CO <sub>2</sub> e/Jahr                    | 2 803   | 3 257   | 2 558          |
| Intensität Scope 1   | kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> GF/Jahr | 4.4     | 4.6     | 7.1            |
| Intensität Scope 2   | kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> GF/Jahr | 5.1     | 6.2     | 11.5           |
| <b>Kennzahlen Mieterstrom</b>                              |   |         |         |                |
| Abdeckungsgrad Mieterstrom                                 | %   | 65.9    | 70.5    | –              |
| Energieverbrauch Mieterstrom                               | MWh/Jahr                                    | 5 910   | 6 743   | –              |
| Energieintensität Mieterstrom                              | kWh/m <sup>2</sup> GF/Jahr                  | 30.5    | 30.5    | –              |
| Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)           | t CO <sub>2</sub> e/Jahr                    | 2 291   | 2 614   | –              |
| Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)                        | kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> GF/Jahr | 11.8    | 11.8    | –              |
| <b>Kennzahlen Photovoltaik</b>                             |   |         |         |                |
| Aufsummierte PV-Leistung*                                  | kWp   | 291     | 18      | –              |
| Produzierte PV-Strom                                       | MWh/Jahr                                    | 291     | 18      | –              |
| <b>Kennzahlen Wasser</b>                                   |   |         |         |                |
| Abdeckungsgrad Wasser                                      | %   | 55.9    | 73.5    | 48.7           |
| Wasserverbrauch  | m <sup>3</sup> /Jahr                        | 36 790  | 37 630  | 37 848         |
| Wasserintensität   | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> GF/Jahr      | 0.22    | 0.16    | 0.27           |

## Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden soweit möglich gemäss REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Für die gegenständlichen Liegenschaften in Deutschland wurden die Emissionsfaktoren gemäss CRREM V2.05 herangezogen. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert. Weiterführende Informationen finden Sie unter [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).

## Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

**Scope 1:** Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

**Scope 2:** Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

**Scope 3:** Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

### **Portfolio Charakteristik**

Die gesamte Fläche beinhaltet die Portfolio-Geschossfläche (GF) aller Bestandesliegenschaften, die massgebende Fläche die GF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

### **Kennzahlen Energie**

In einzelnen Liegenschaften konnte durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund veränderter Datenabdeckung oder Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

### **Kennzahlen Treibhausgasemissionen**

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential.

### **Kennzahlen Mieterstrom**

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

### **Kennzahlen Photovoltaik**

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell ist bereits 1 PV-Anlage im Betrieb, und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

### **Kennzahlen Wasser**

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.



«Unsere Liegenschaften verbinden wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer Verantwortung und schaffen so langfristige Werte für Mensch und Umwelt»

Ulrich Braun  
Produkt Manager a.i.  
CSA Real Estate Germany

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 Hypothekarzinsätze, 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 UBS AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend UBS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der UBS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die UBS 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 UBS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

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 © 2024 UBS. Alle Rechte vorbehalten.



**CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG**

Postfach 800

8070 Zürich

[gg-info-csa@ubs.com](mailto:gg-info-csa@ubs.com)

[credit-suisse.com/anlagestiftung](https://credit-suisse.com/anlagestiftung)