

CSA Real Estate Switzerland Commercial

Data Report per 30. Juni 2024



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

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

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

Toni Röstli
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 Regionen Zürich/Ostschweiz
Institutionelle Kunden,
Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

Inhaltsverzeichnis

CSA Real Estate Switzerland Commercial	
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

Nachhaltigkeitsbericht	17
-------------------------------	-----------

Vorwort



Herausfordernde Zeiten für Immobilienanlagengruppen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben sich einige wichtige Elemente des Immobilienmarktes aus Sicht der Anleger wieder in die richtige Richtung bewegt, wobei das Umfeld herausfordernd bleibt. Dies wird vor allem am Transaktionsmarkt sichtbar. Zum einen sind die Transaktionsvolumen nach wie vor niedrig, andererseits gehen, dort wo Transaktionen stattfinden, die Verkaufspreise abhängig von Lage, Vermietungsstand und energetischer Qualität teilweise stark auseinander.

Die Erhöhungen der Diskontierungssätze, welche im letzten Jahr durch nahezu sämtliche Bewertungsunternehmen aufgrund der veränderten Zinssituation vorgenommen worden sind und zu Wertkorrekturen der Portfolien geführt haben, gingen inzwischen zurück und die Werte beginnen sich zu stabilisieren. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 21. Juni die Zinsen auf nun 1.25% gesenkt. Die erfolgten und, auch im Ausland, erwarteten weiteren Zinssenkungen sollten im 2. Halbjahr zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass die Ökonomen der UBS für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1.3% rechnen.

Mit der anhaltend hohen Attraktivität und Stabilität des Schweizer Arbeitsmarktes geht eine Nettozuwanderung einher, die zwar gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig ist, sich aber auf einem weiterhin sehr hohen Niveau befindet. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an und die Ausweitung des Wohnangebots bleibt gleichzeitig eine grosse Herausforderung aber auch Chance für die Akteure auf dem

Immobilienmarkt. Um diesem Druck zumindest teilweise entgegen wirken zu können, werden in den Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse Anlagengruppen in den nächsten Monaten und Jahren bestehende Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnflächen umgewandelt oder das Ausnutzungspotential mit An- und Aufbauten sowie mit ergänzenden Neubauten erhöht. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum ist auch sichergestellt, dass die CO₂ – Bilanzen der Portfolios verbessert werden können, da diese Wohnungen unter Berücksichtigung der neusten Innovationen auf dem Baumarkt und innerhalb der jeweiligen Energie-Gesetzgebungen der Kantone erstellt werden.

Obwohl die wirtschaftlichen Aussichten positiv sind, die Marktwerte von Immobilien sich stabilisieren und auch die Nutzermärkte sich unverändert robust präsentieren, wird das Umfeld für Immobilienanlagen wohl auch im Geschäftsjahr 2024/2025 anspruchsvoll bleiben.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,
Geschäftsführerin der Credit Suisse
Anlagengruppen, Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen	30.6.2024	30.6.2023
Mietausfallquote	9.32%	9.47%
Fremdfinanzierungsquote	29.80%	27.34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.47%	74.88%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹	0.52%	0.52%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ¹	0.75%	0.70%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.69%	-0.65%
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n/a	n/a
Anlagerendite	-0.47%	-0.65%
Fremdkapitalquote	31.66%	29.10%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	-0.02%	-0.04%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 3.28%/nominal 4.57%	real 3.20%/nominal 4.49%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.35% – 4.00%	2.30% – 4.00%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.63% – 5.30%	3.58% – 5.30%

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

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2024

	30.6.2024		30.6.2023	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	2 151 000 ¹	0.13%	6 907 000	0.36%

* der Verkehrswerte

¹ Die Liquidationssteuerberechnung wurde bisher unter Berücksichtigung der innerkommunalen und innerkantonalen Verlustverrechnung erstellt. Aufgrund der vermehrten Akzeptanz seitens kantonalen Steuerbehörden und damit erhöhter Rechtssicherheit wird per 30. Juni 2024 zusätzlich die interkantonale Verlustverrechnung berücksichtigt.

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	1.50%*	1.50%	1.50%	1.50%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten (Bautreuhandleistungen)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

* Ausnahme war der Übertrag der Liegenschaft «Reitergasse 9, 11, Zürich» in die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland vom 1. August 2023. Für diese Transaktion wurde keine Vergütung an das Management gezahlt.

Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

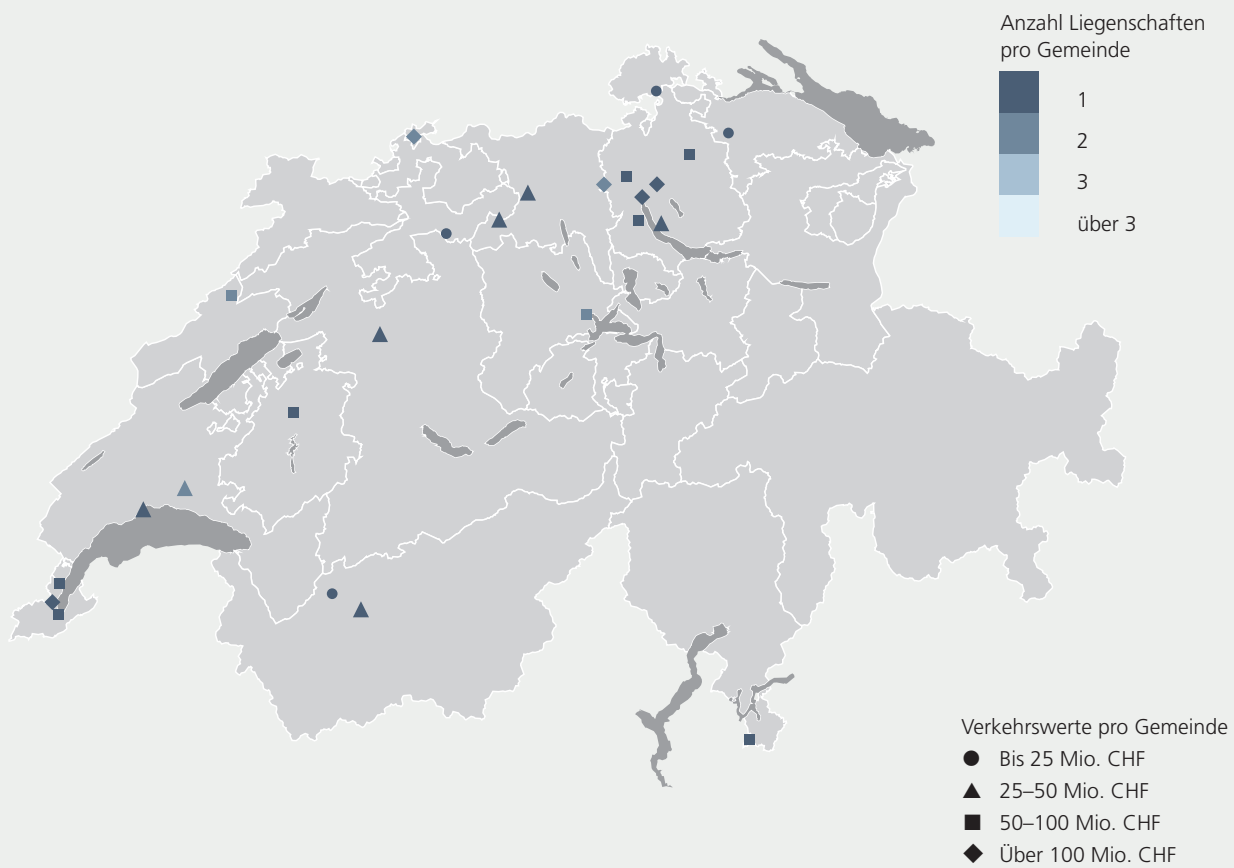
Vermögensrechnung per 30. Juni 2024

	30.6.2024 CHF	30.6.2023 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	3 404 553.82	5 194 765.89
Kurzfristige Forderungen	30 395 838.06	31 353 878.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7 319 819.15	6 433 203.45
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	33 250 000.00	14 590 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 668 480 000.00	1 922 948 000.00
Gesamtvermögen	1 742 850 211.03	1 980 519 847.89
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	20 966 435.62	26 332 909.92
Passive Rechnungsabgrenzungen	21 476 171.90	13 407 274.93
Latente Steuern	2 151 000.00	6 907 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	507 200 000.00	529 700 000.00
Nettovermögen	1 191 056 603.51	1 404 172 663.04
Inventarwert pro Anspruch	1 674.34	1 682.24
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 404 172 663.04	1 567 851 552.34
Ausgaben von Ansprüchen	0.00	4 601 064.42
Rücknahmen von Ansprüchen	-206 514 165.11	-161 758 917.99
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	1 651 953.42	2 659 010.71
Gesamterfolg	-8 253 847.84	-9 180 046.44
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 191 056 603.51	1 404 172 663.04
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	834 702	925 944
Ausgegebene Ansprüche	0	2 706
Zurückgenommene Ansprüche	-123 345	-93 948
Anzahl Ansprüche im Umlauf	711 357	834 702
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch	54.80	55.55

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2024

	01.7.2023–30.6.2024 CHF	01.7.2022–30.6.2023 CHF
Soll-Mietertrag	77 137 773.87	86 738 805.54
Minderertrag Leerstand	-6 860 329.99	-7 477 783.01
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-335 119.76	-745 000.00
Mietertrag netto	69 942 324.12	78 516 022.53
Instandhaltung	-3 321 069.63	-4 154 440.34
Instandsetzung	-6 326 042.95	-3 334 896.12
Unterhalt Immobilien	-9 647 112.58	-7 489 336.46
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-776 810.37	-1 087 086.21
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1 794 643.61	-2 903 789.30
Versicherungen	-837 091.12	-957 153.59
Verwaltungshonorare	-2 190 672.95	-2 584 848.62
Vermietungs- und Insertionskosten	-420 314.86	-597 732.16
Steuern und Abgaben	-725 216.55	-818 126.15
Übriger Betriebsaufwand	-102 117.95	-96 983.40
Betriebsaufwand	-6 846 867.41	-9 045 719.43
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	53 448 344.13	61 980 966.64
Aktivzinsen	48 688.56	35 964.01
Baurechtszinserträge	90 740.46	89 279.52
Übrige Erträge	4 319 741.58	1 529 336.32
Sonstige Erträge	4 459 170.60	1 654 579.85
Hypothekarzinsen	-8 772 402.38	-5 575 155.22
Sonstige Passivzinsen	-1 412.75	-3 852.87
Baurechtszinsen	-68 192.00	-118 017.00
Finanzierungsaufwand	-8 842 007.13	-5 697 025.09
Verwaltungskosten	-7 182 704.04	-8 044 386.29
Übriger Verwaltungsaufwand	-385.70	-18 252.15
Verwaltungsaufwand	-7 183 089.74	-8 062 638.44
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	19 532.26
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	936 813.75	-2 822 742.02
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	936 813.75	-2 803 209.76
Nettoertrag	42 819 231.61	47 072 673.20
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-8 852 321.67	-1 808 366.75
Realisierter Erfolg	33 966 909.94	45 264 306.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-46 976 757.78	-61 389 352.89
Veränderung latenter Steuern	4 756 000.00	6 945 000.00
Gesamterfolg	-8 253 847.84	-9 180 046.44
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	42 819 231.61	47 072 673.20
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-3 833 696.86	-703 527.42
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	38 985 534.75	46 369 145.78
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	38 985 534.75	46 369 145.78

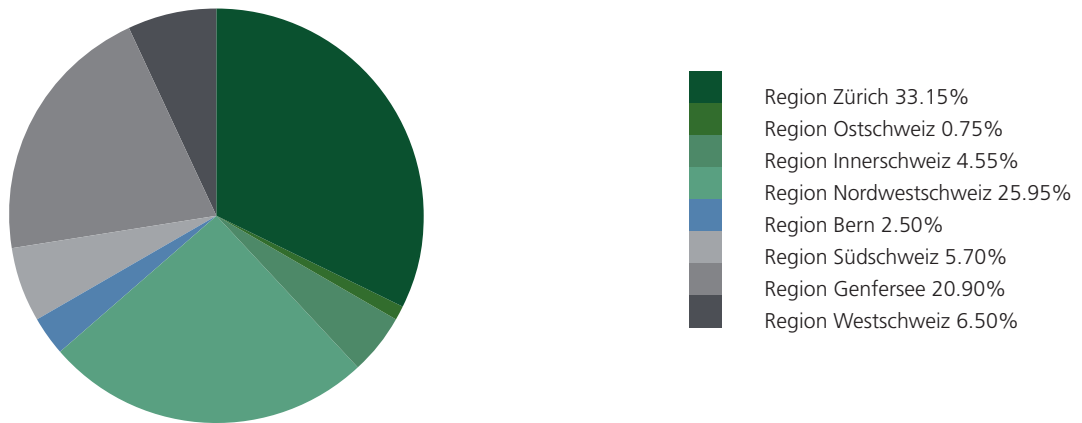
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



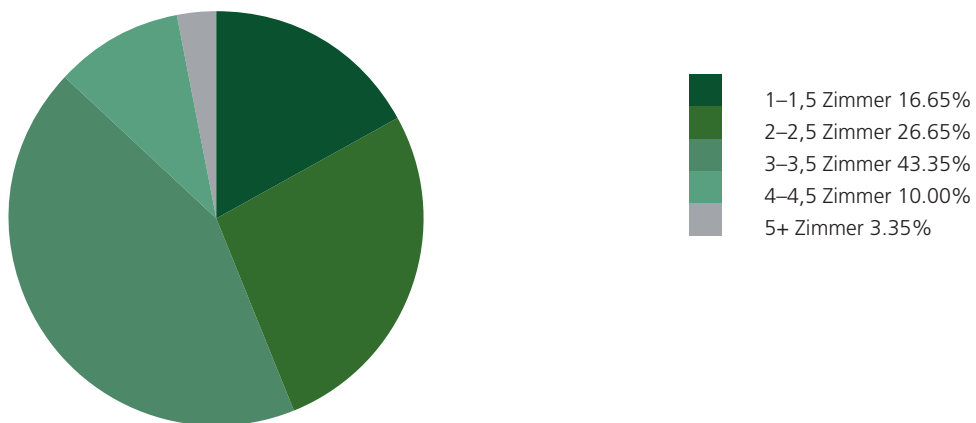
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	29
Anzahl Gebäude	38
Total Mietobjekte	5 131
Total Wohnungen	30
Verkehrswerte	CHF 1 701 730 000
Gestehungskosten	CHF 1 765 401 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 70 033 065
Mietzinsausfälle	CHF 7 195 450

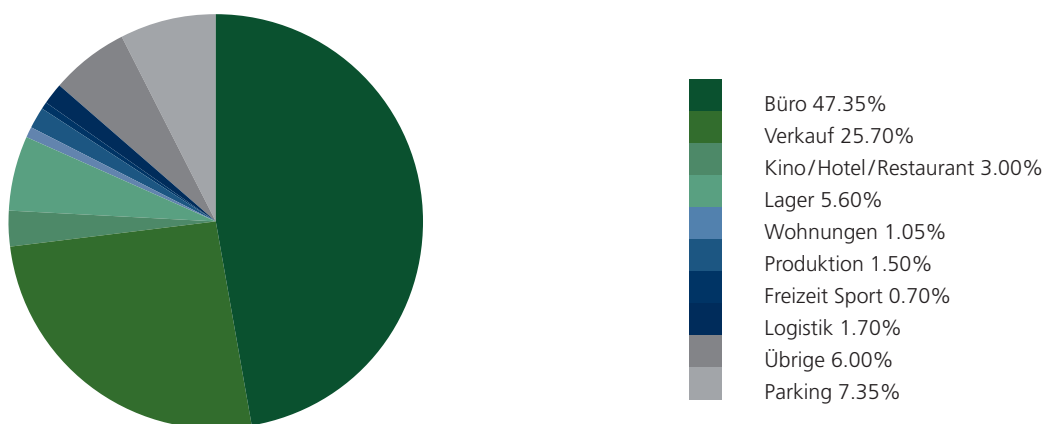
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietenertrag (Juni x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2024
Wohnbauten	
Keine	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	
Keine	
Gemischte Bauten	
Keine	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	
Keine	
Miteigentum	
Keine	
Baurechtsgrundstücke	
Keine	
Total Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024	-

Geschäfte zwischen Anlagegruppen

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2023
Zürich, Reitergasse 9 + 11	56 760 000

Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
Zollikofen, Bernstrasse 160, 162, 164	44 100 000
Indirekte Immobilienanlagen	
Keine	

Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2023
Collombey-Muraz, Z.A. Pré Jacquet 1	57 950 000
Erlenbach, Seestrasse 76, 78	32 350 000
Kriens, Sternmatt 6	30 770 000
Zürich, Dörflistrasse 120 und Parking Nordhaus	44 938 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024	222 768 000

Produkt Report

Marktbericht

Niedrigere Inflation ermöglicht der Nationalbank Zinssenkung

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im 1. Quartal 2024 um 0.5% gegenüber dem Vorquartal. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2. Halbjahr 2023 fort. Mit 2.3% im Juni 2024 ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2023: 1.9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief.

Die Schweizer Inflation befindet sich mit 1.3% im Juni 2024 seit nun einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die SNB, nach dem ersten Zinsschritt im März, am 21. Juni die Zinsen wiederum um 25 Basispunkte auf nun 1.25% gesenkt. Die Zinssenkungen – die im 2. Halbjahr auch im Ausland erwartet werden – sollten im 2. Halbjahr auch zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1.3% gerechnet wird.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Gemäss Wüest Partner sind die Spitzenrenditen zwischen dem 1. Quartal 2022 und 1. Quartal 2024 im Durchschnitt um 64 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohn- und Verkaufsflächensegment eine Stabilisierung. Im 1. Quartal 2024 stiegen lediglich noch die Bürospitzenrenditen um 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal. Im Durchschnitt über alle drei Segmente lag die Risikoprämie von Immobilien im 1. Quartal 2024 mit 154 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittel von 166 Basispunkten.

Anhaltend solide Fundamentaldaten

Die Angebotsquoten der grössten Schweizer Büromärkte blieben zum Jahresanfang grösstenteils stabil. Es zeigt sich nach wie vor eine Polarisierung zugunsten qualitativ hochwertiger, gut gelegener Büros, die auch bei den Mieten deutlich wird: Während Spitzenmieten im 2. Quartal 2024 um 4.3% im Vorjahresvergleich anstiegen, ging die durchschnittliche Miete um 2% zurück. Verkaufsflächen dürften



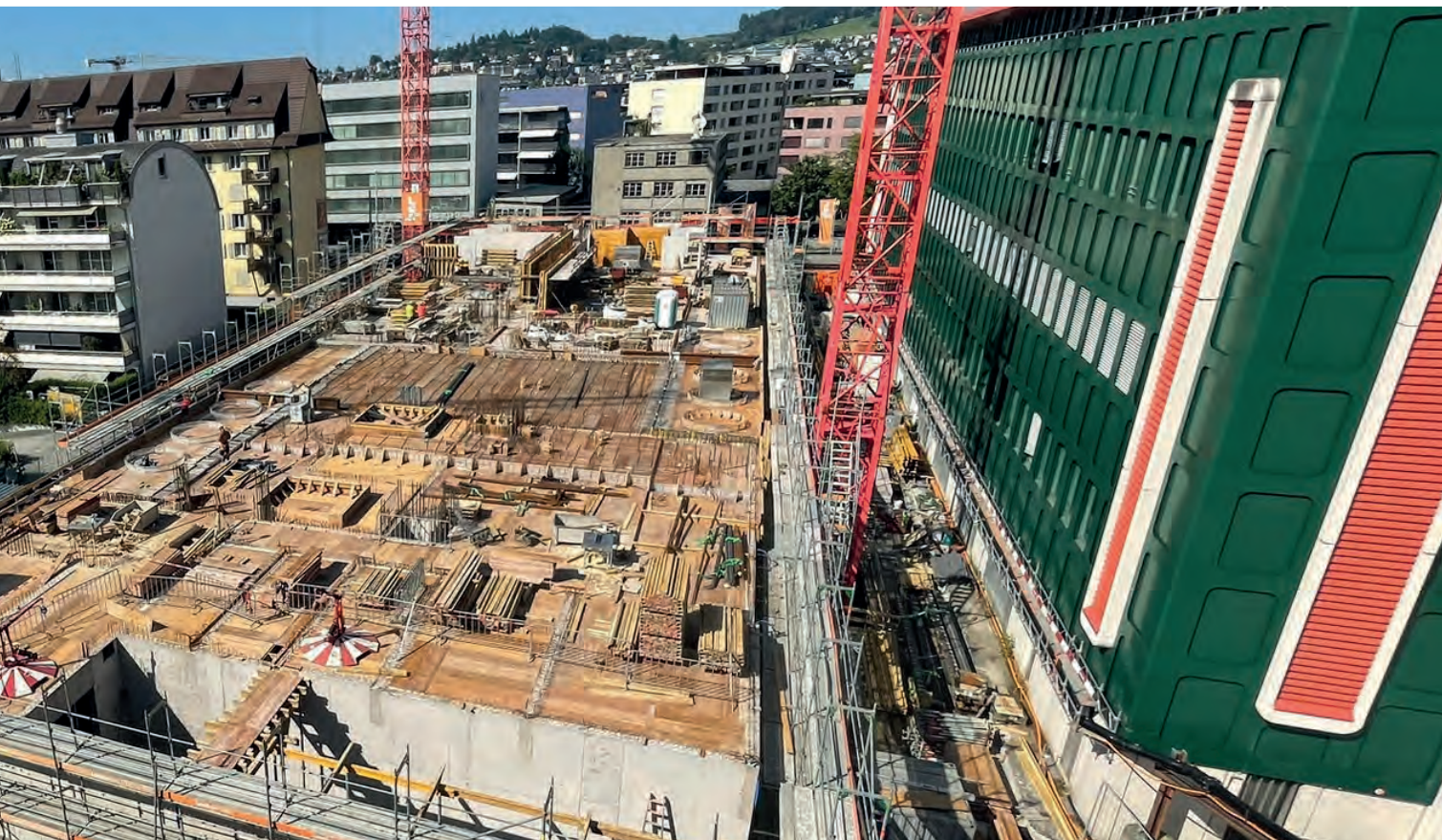
Luzern, Tribtschenstrasse 54, 56, 60

von einer Aufhellung der Konsumentenstimmung und entsprechendem Anstieg der Detailhandelsumsätze profitieren. Im 1. Quartal 2024 sind diese im Vergleich zur Vorperiode um 0.4% gestiegen. Die Mieten zeigen jedoch weniger Aufwind und sind gemäss Wüest Partner im 2. Quartal 2024 um 1.4% im Vorjahresvergleich zurückgegangen. In der Hotellerie wurde auch in den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 mit 16 Mio. Logiernächten ein Wachstum von 2.4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnet. Besonders die Logiernächte ausländischer Gäste sind nochmals um 5.2% gestiegen.

Immobilienportfoliobericht

Bestandsveränderungen

Aufgrund von strategischen Überlegungen haben wir uns im Berichtsjahr entschieden, fünf Liegenschaften aus dem Portfolio zu veräussern.



Ziel war es, sich von Liegenschaften mit hohen geplanten Investitionsausgaben (Capex), tiefem Mietpotenzial und somit mittelfristig erhöhten Wiedervermietungsrisiken zu trennen und dabei gleichzeitig die Fremdkapitalquote zu reduzieren. Die veräusserten Liegenschaften hatten einen Verkehrswert von CHF 222.8 Mio., wovon die Liegenschaft an der Reitergasse 9 +11 in Zürich zu einem Verkehrswert von CHF 56.7 Mio. an die Anlagegruppe CSA RE Switzerland übertragen wurde. Der Verkauf einer weiteren Liegenschaft in Zollikofen mit einem Verkaufspreis von CHF 44.1 Mio. wurde beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Schaden an den Käufer erfolgt per spätestens 1. Oktober 2024.

Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2024 ist mit -0.47% im erwarteten Rahmen ausgefallen. Das operative Ergebnis fiel für das gesamte Geschäftsjahr wie erwartet gut aus, was sich

folglich in einer Cashflow-Rendite von 3.53% widerspiegelt. Jedoch hat Wüest Partner als externes Bewertungsunternehmen wie im Vorjahr erneut Diskontsatzserhöhungen vorgenommen, was zu einer Abwertung des Portfolios und folglich zu einer negativen Anlagerendite geführt hat. Die Erhöhung des realen Diskontsatzes auf 3.28% (Vorjahr: 3.20%) führte auf den Bestandsliegenschaften zu einer Wertkorrektur um -1.9% (like-for-like).

Leerstandsentwicklung

Die Mietausfallquote lag per Geschäftsabschluss bei 9.32% Prozent und hat somit gegenüber dem Vorjahr (9.47%) stagniert. Trotz guter Vermietungserfolge im Berichtsjahr, sorgte der Verkauf von Liegenschaften mit tiefen Leerständen dafür, dass sich die Mietausfallquote neutral verhalten hat. Zusätzlich gilt zu erwähnen, dass der neu erstellte und zum Teil voll ausgebaute Büroturm R2-Tower in Wallisellen mit über $8\,000\text{ m}^2$ Büro-

fläche knapp die Hälfte des Leerstands in der Anlagegruppe ausmacht.

Weiter haben drei Grossmieter in unterschiedlichen Liegenschaften bereits vorzeitig eine Vertragsverlängerung beantragt, obwohl ihre Verträge erst in den kommenden drei bis fünf Jahren auslaufen werden. Diese drei Mieter machen zusammen einen Anteil von 12.7 Prozent an den Mieteinnahmen des gesamten Portfolios aus. Wir sind zuversichtlich, dass wir im nächsten Data Report positiv darüber berichten werden.

Offen für Zeichnungen

Die Anlagegruppe war per Bilanzstichtag 30. Juni 2024 weiterhin für Zeichnungen von Ansprüchen geöffnet.

Projekte fertiggestellt

Im Berichtsjahr wurden keine Projekte fertiggestellt.

Neubauprojekte

Luzern, Tribschenstrasse 54, 56, 60
Unser Neubauprojekt an zentraler Lage im Tribschenquartier schreitet gut voran. Die Liegenschaft ist vier Gehminuten vom Vierwaldstättersee und 15 Gehminuten vom Bahnhof Luzern entfernt. Nach der Fertigstellung im Frühling 2026 werden 147 1.5 bis 4.5

Zimmer-Wohnungen zur Vermietung angeboten. Im Erdgeschoss werden 1 224 m² Verkaufsfläche erstellt, wovon 1 068 m² bereits an einen Lebensmittel-Nahversorger vermietet wurden.

Zug, «Süd-See»

Auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals konnte der Architekturwettbewerb mit dem Kanton Zug erfolgreich abgeschlossen werden. Der Projektvorschlag des Architekturbüros Christ & Gantenbein ging dabei als Sieger hervor. Mit der nächsten Stufe im Entwicklungsprozess wird in den kommenden zwei Jahren ein bewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet. Nach anschliessender Ausschreibung und Realisierung soll das Bauvorhaben Ende 2029 in Betrieb genommen werden. Sieben Gehminuten von der Zuger Altstadt entfernt werden per Fertigstellung 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 25 Mio. jährlich in die Bestandsliegenschaften investiert. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere



Luzern, Tribschenstrasse 54, 56, 60



Luzern, Tribtschenstrasse 54, 56, 60

Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile und Gesamtsanierungen sowie Repositionierungen.

Vermietungserfolge

Zielgerichtete Vermietungsmassnahmen sind wichtige 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:

Lausanne, Rue de Genève 70/72
Mit der Protectas AG konnte der Mietvertrag über 1 693 m² Bürofläche um fünf Jahre verlängert werden.

Matran, Route du Bois 1, 3, 5
Mit der Migros konnte ein neuer Mietvertrag über 1 500 m² Retailfläche und 387 m² Lagerflächen für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Spreitenbach, EKZ Shoppi Tivoli
Mit dem Mieter New Yorker konnte ein neuer Mietvertrag über 1 400 m² Retailfläche für fünf Jahre abgeschlossen werden.

Spreitenbach, EKZ Shoppi Tivoli
Mit dem Mieter Van Graaf konnte der Mietvertrag über 5 500 m² Retail- und 500 m² Lagerflächen um zehn Jahre verlängert werden.

Spreitenbach, EKZ Shoppi Tivoli
Mit dem Mieter Zara konnte der Mietvertrag über 2 900 m² Retailfläche um fünf Jahre verlängert werden.

Versoix, Route de Suisse 160, 162
Mit GES School SA konnte ein Mietvertrag über 1 891 m² Bürofläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Die Erreichung der CO₂-Netto-Null-Strategie bis 2040 ist im Portfolio nur möglich durch Ersatz von Heiz- und Warmwassererzeugungsanlagen mit fossilen Brennstoffen oder durch den Verkauf von Liegenschaften, bei denen dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist. Bei Neubauten und Sanierungen prüfen wir wo immer möglich auch innovative Technologien, um durch entsprechende Verfahren und/oder Materialien nachhaltig CO₂ zu sparen.

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 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, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 20. Juni 2024

Gino Fiorentin
Partner

André Kägi
Director

Nachhaltigkeitsbericht

CSA Real Estate Switzerland Commercial
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



Energieintensität
84.6
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
11.3
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
26,5%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
88,4%

Unser Nachhaltigkeitsziel



Bis 2040

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

¹ 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 sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Der Vermögensverwalter berichtet grundsätzlich über CO₂e.

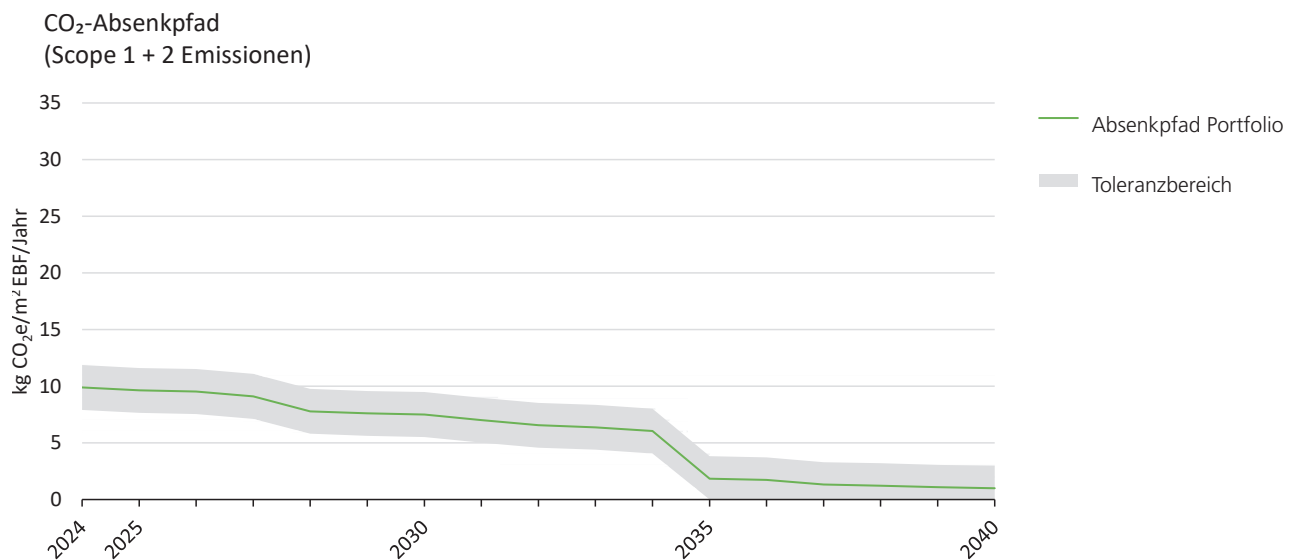
Unser Weg zu Netto-Null CO₂-Emissionen

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 Switzerland Commercial für deren Liegenschaften einen CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Absenkpfares 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 die gesamten Messperioden vorlagen, wurden diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt.³ Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂e 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 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.

³ Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m² EBF 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 Schweizer 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 Switzerland Commercial 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 CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. CSA Real Estate Switzerland Commercial misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfad auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

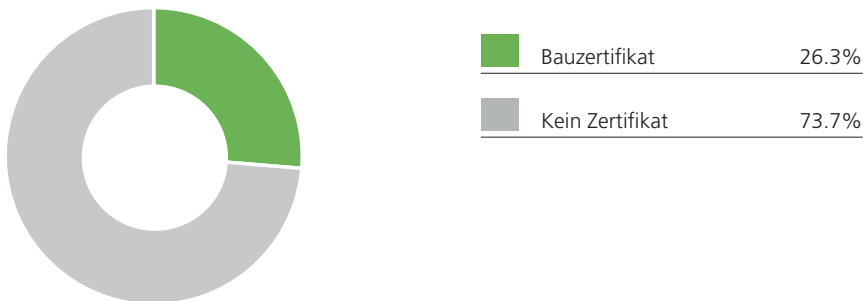
Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtanierungen) 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.⁴ 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.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial 26% der Liegenschaften zertifiziert. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in Prozent des Marktwertes



REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

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 Switzerland Commercial Standing Investment: 3 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	79 / 100	Score	42 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	76	GRESB Average	42	GRESB Average	16	GRESB Average	18
Peer Average	83	Peer Average	47	Peer Average	17	Peer Average	19

⁴ Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website www.greenproperty.ch.

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	390 623	410 747	401 213
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	345 445	381 968	360 810
Abdeckungsgrad	%	88.4	93.0	89.9
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	29 217	33 980	31 319
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	84.6	89.0	86.8
Heizöl	%	6.2	4.1	5.8
Heizgas	%	57.3	61.7	48.4
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0.0	0.0	0.0
Fernwärme	%	9.8	8.4	15.8
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0.0	0.0	0.0
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0.0	0.0	0.0
Allgemeinstrom	%	26.6	25.9	30.0
Anteil erneuerbar	%	26.5	25.1	31.3
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	3 915	4 588	3 923
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	11.3	12.0	10.9
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10.2	10.9	8.9
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1.2	1.1	2.0
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	44.3	51.1	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	24 037	25'254	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	139.0	120.4	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	435	457	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2.5	2.2	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	2 008	2 008	1 991
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	1 846	1 427	–
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	82.8	88.9	86.3
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	110 889	111 911	126 422
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.34	0.29	0.36

Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. 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.

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 Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften. Die massgebende Fläche die EBF 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 sind bereits 5 PV-Anlagen 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 vorausschauende und strategische Arbeitsweise bildet das Fundament unserer Nachhaltigkeitsstrategie»

Murat Saydam
Produkt Manager
CSA Real Estate Switzerland Commercial



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

credit-suisse.com/anlagestiftung