

# CSA Real Estate Switzerland Residential

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

## 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 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

---

<b>CSA Real Estate Switzerland Residential</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 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 CO<sub>2</sub> – 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

	30.6.2024	30.6.2023
Mietausfallquote	5.16%	5.38%
Fremdfinanzierungsquote	16.62%	16.13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.73%	72.31%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0.52%	0.52%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup>	0.67%	0.66%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.10%	3.82%
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	n/a
Anlagerendite	3.38%	4.00%
Fremdkapitalquote	20.73%	21.33%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	2.68%	3.12%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2.85%/nominal 4.14%	real 2.80%/nominal 4.09%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.40%–3.85%	2.30%–3.80%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.68%–5.15%	3.58%–5.10%

<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 CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	26 913 000 <sup>1</sup>	1.97%	38 094 000	2.85%

\* der Verkehrswerte

<sup>1</sup> 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%

# Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

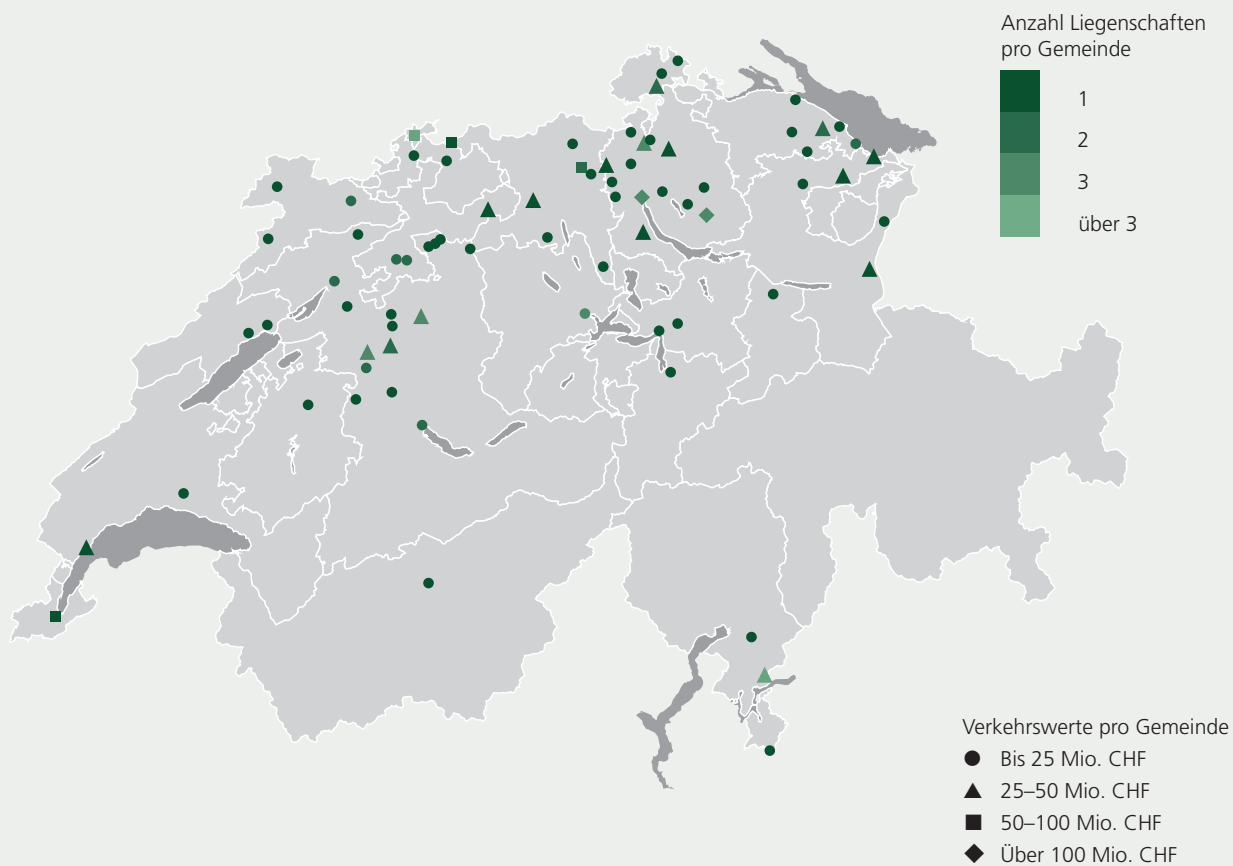
## Vermögensrechnung per 30. Juni 2024

	30.6.2024 CHF	30.6.2023 CHF
<b>Vermögenswerte</b>		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	2 349 932.98	3 152 757.54
Kurzfristige Forderungen	16 535 820.63	16 821 362.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	451 769.54	803 917.67
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	86 428 500.00	95 674 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	1 259 426 000.00	1 222 789 000.00
Miteigentumsanteile	17 200 100.00	17 158 300.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 382 392 123.15</b>	<b>1 356 399 338.01</b>
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17 817 703.94	21 988 187.88
Passive Rechnungsabgrenzungen	15 297 834.18	13 717 336.97
Latente Steuern	26 913 000.00	38 094 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	226 500 000.00	215 500 000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 095 863 585.03</b>	<b>1 067 099 813.16</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch</b>	<b>2 317.25</b>	<b>2 241.49</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 067 099 813.16	990 458 386.17
Ausgaben von Ansprüchen	0.00	41 299 999.10
Rücknahmen von Ansprüchen	–7 088 203.99	–4 374 843.37
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	2 959 559.70	501 783.69
Gesamterfolg	32 892 416.16	39 214 487.57
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 095 863 585.03</b>	<b>1 067 099 813.16</b>
<b>Entwicklung der Ansprüche im Umlauf</b>	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	476 067	459 556
Ausgegebene Ansprüche	0	18 470
Zurückgenommene Ansprüche	–3 151	–1 958
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	<b>472 916</b>	<b>476 068</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch</b>	<b>59.19</b>	<b>64.70</b>

## Erfolgsrechnung per 30. Juni 2024

	01.7.2023–30.6.2024 CHF	01.7.2022–30.6.2023 CHF
Soll-Mietertrag	50 627 190.06	49 405 432.91
Minderertrag Leerstand	-2 581 595.70	-2 598 219.25
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-62 428.75	-96 038.00
<b>Mietertrag netto</b>	<b>47 983 165.61</b>	<b>46 711 175.66</b>
<b>Erträge aus Miteigentumsanteilen</b>	<b>654 696.62</b>	<b>664 143.44</b>
Instandhaltung	-3 948 180.27	-4 114 838.72
Instandsetzung	-2 535 792.72	-1 338 811.04
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-6 483 972.99</b>	<b>-5 453 649.76</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-684 045.89	-504 333.86
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1 130 739.70	-961 220.31
Versicherungen	-573 287.74	-435 078.73
Verwaltungshonorare	-1 988 148.44	-1 917 248.41
Vermietungs- und Insertionskosten	-249 526.68	-263 337.30
Steuern und Abgaben	-498 094.01	-583 726.41
Übriger Betriebsaufwand	-122 145.00	-29 162.52
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-5 245 987.46</b>	<b>-4 694 107.54</b>
<b>Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>	<b>36 907 901.78</b>	<b>37 227 561.80</b>
Aktivzinsen	31 299.07	5 594.67
Übrige Erträge	146 580.44	102 448.99
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>177 879.51</b>	<b>108 043.66</b>
Hypothekarzinsen	-3 775 694.68	-2 345 373.61
Sonstige Passivzinsen	-768.25	-22 743.29
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-3 776 462.93</b>	<b>-2 368 116.90</b>
Verwaltungskosten	-5 201 222.48	-4 896 329.86
Übriger Verwaltungsaufwand	0.00	-833.65
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-5 201 222.48</b>	<b>-4 897 163.51</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	839 364.63
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-26 766.85	-90 148.15
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-26 766.85</b>	<b>749 216.48</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>28 081 329.03</b>	<b>30 819 541.53</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	441 087.13	9 957 460.63
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>28 522 416.16</b>	<b>40 777 002.16</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-6 811 000.00	-5 284 514.59
Veränderung latenter Steuern	11 181 000.00	3 722 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>32 892 416.16</b>	<b>39 214 487.57</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	28 081 329.03	30 819 541.53
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-90 736.04	-17 500.62
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>27 990 592.99</b>	<b>30 802 040.91</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>	<b>27 990 592.99</b>	<b>30 802 040.91</b>

# Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten

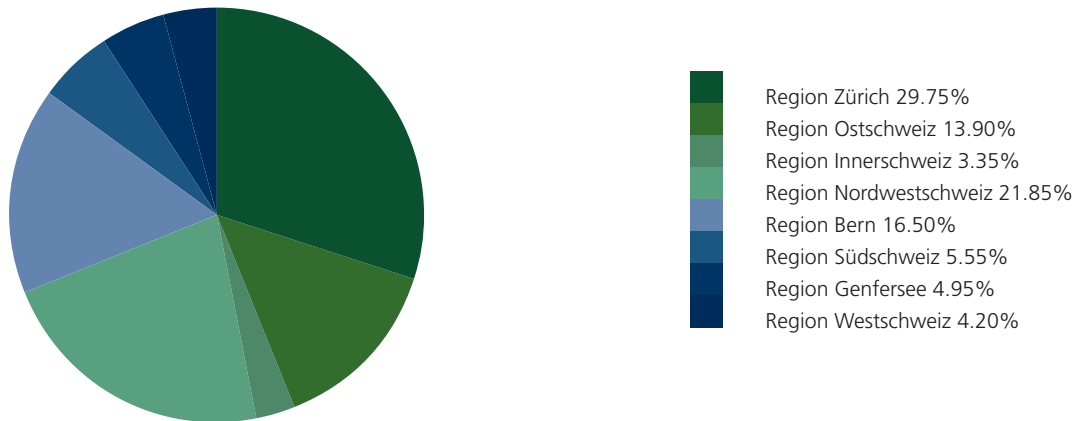


## Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	110
Anzahl Gebäude	216
Total Mietobjekte	6 803
Total Wohnungen	2 794
Verkehrswerte	CHF 1 363 054 600
Gestehungskosten	CHF 1 240 682 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 48 637 862
Mietzinsausfälle	CHF 2 644 024

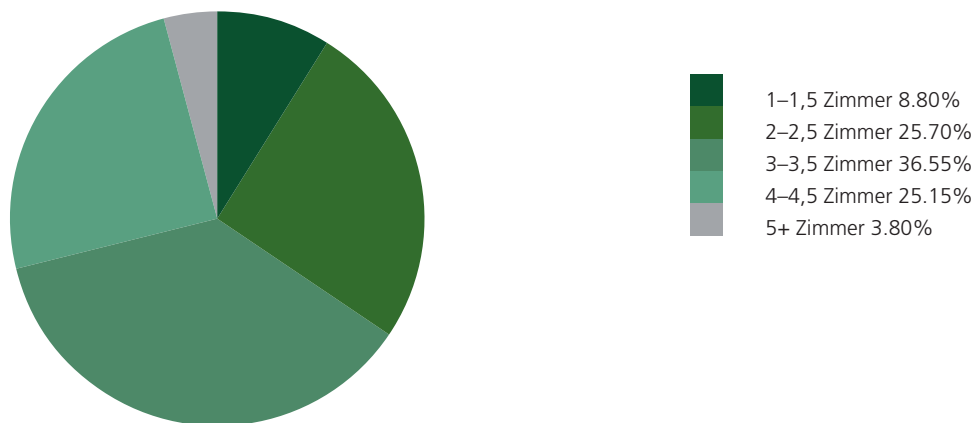
---

## Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



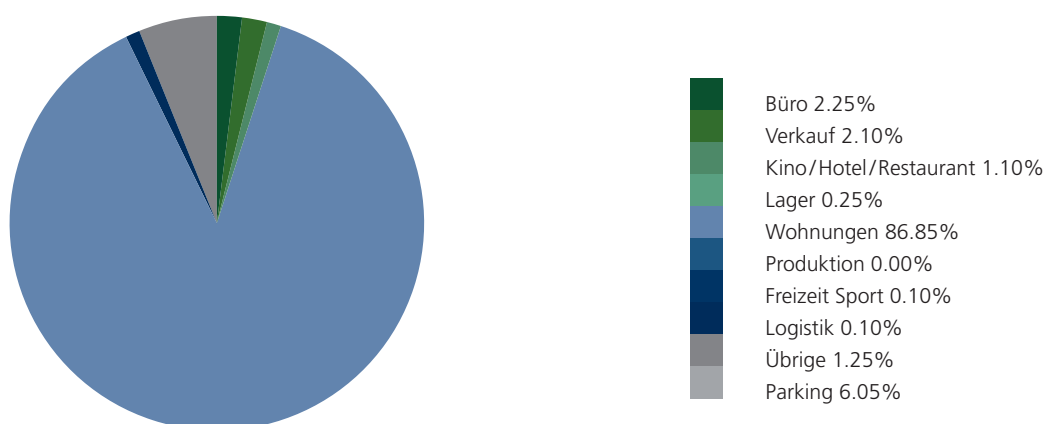
---

## Wohnungsmix



---

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



# Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

## Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2024
<b>Wohnbauten</b>	
Keine	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	
Keine	
<b>Gemischte Bauten</b>	
Keine	
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	
<b>Kreuzlingen</b> , Sonewise «Promenade West»	1 500
<b>Leuk-Susten</b> , Briggmattu	6 987 000
<b>Miteigentum</b>	
Keine	
<b>Baurechtsgrundstücke</b>	
Keine	
<b>Total Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024</b>	<b>6 988 500</b>

## Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
<b>Kaufdorf</b> , Rohrmatt 24, 26	3 455 000
<b>Geschäfte zwischen Anlagegruppen</b>	
Keine	
<b>Indirekte Immobilienanlagen</b>	
Keine	

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2023
<b>Bülach</b> , Vögeliacher 5	3 821 000
<b>Colombier</b> , Rue du Sentier 17a	2 362 000
<b>Gontenschwil</b> , Dorfstrasse 93 (Teilverkauf)	973 700
<b>Märstetten</b> , Kirchgasse 3a	2 232 000
<b>Sargans</b> , Grossfeldstrasse 37	2 509 000
<b>Schaffhausen</b> , Riethaldenweg 7, 9/Rietstrasse 181, 181a	9 963 000
<b>Verkauf Stowe-Einheiten</b>	
Keine	
<b>Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024</b>	<b>21 860 700</b>



# 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

Die Spitzenrenditen für Wohnliegenschaften sind im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 1. Quartal 2024 um 65 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohnsegment eine Stabilisierung. Die Risikoprämie von Spitzen-Wohnliegenschaften lag so Anfang 2024 mit 132 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittel von 150 Basispunkten.

### Anhaltend solide Fundamentaldaten

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert 2023 ist die Nettozuwanderung



Amriswil, Säntisblickstrasse 4, 4a, 4b, 4c



St. Gallen, Grossackerstrasse 1+3 / Falkensteinstrasse 15+17 / Rorschacher Strasse 120+122 / Neptunstrasse 2+4

mit knapp 35 000 zwischen Januar und Mai 2024 zwar im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, liegt aber anhaltend auf sehr hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bei den bewilligten Wohneinheiten zeichnete sich auch im 1. Quartal keine signifikante Trendwende ab. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss Homegate sind die Angebotsmieten im Juni 2024 schweizweit im Jahresvergleich um 5.5% gestiegen. Zu den steigenden Angebotsmieten kamen im vergangenen Jahr zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes, durch die auch die Bestandsmieten

gesteigert werden konnten. In Anbetracht der wieder rückläufigen Hypothekarzinsen wird hier jedoch mit keinem weiteren Anstieg gerechnet.

## Immobilienportfoliobericht

### Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf den Investitionen in die Neubauprojekte und Optimierungen im Bestandsportfolio. Sofern bevorstehende Sanierungen aufgrund von Faktoren wie Lage, Ertragspotenzial oder Kostenrisiken nicht gegeben waren, haben wir die gute Marktlage genutzt, um einzelne Immobilien zu verkaufen. Wir haben diverse Kaufopportunitäten geprüft und in Leuk Susten ein Grundstück mit einem bewilligten Neubauprojekt mit 75 Wohnungen erworben. Der Baustart ist im Januar 2025 geplant, die Fertigstellung im Frühling 2027. Weiter wurde ein Baurechtsgrundstück in Kreuzlingen erworben, welches sich nur 100 Meter vom Bodensee entfernt befindet. Das Baugesuch für die geplanten 36 Wohnungen wird voraussichtlich im August 2024 eingereicht.

### Anlagerendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2024 ist mit 3.38% im erwarteten Rahmen ausgefallen. Das operative Ergebnis fiel für das gesamte Geschäftsjahr wie erwartet gut aus, was sich folglich in einer Cashflow-Rendite von 2.65% widerspiegelt. Die Diskontsatzserhöhung des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner AG hat zu leicht tieferen Verkehrswerten.



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



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

geführt. Die Erhöhung des realen Diskontsatzes auf 2.85% (Vorjahr: 2.80%) führte auf den Bestandsliegenschaften zu einer Wertkorrektur um -0.4% (like-for-like).

### Neubauprojekte fertiggestellt

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

In Kaiseraugst ist die Überbauung «Römerpark» im Juni 2024 fertiggestellt worden. Die Liegenschaft besteht aus 119 Wohnungen mit grosszügigen Aussenflächen und genügend Parkmöglichkeiten und wurde für kleinere Haushalte (1.5–3.5 Zimmer) konzipiert. Per Fertigstellung war die Liegenschaft bereits vollvermietet.

### Neubauprojekte im Bau

Amriswil, Weidwiesenweg 1, 3, 5, 7, 9  
Das Neubauprojekt «Amrisblick» mit 46 Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Bodensees wurde im Frühling 2022 erworben und wird im Herbst 2024 fertiggestellt. Die drei ästhetischen Mehrfamilienhäuser entstehen in einer hochwertigen und nachhaltigen Bauweise und betten sich harmonisch in den Dorfkern ein. Der Wohnungsmix richtet sich einerseits an Familien, aber auch kleinere Haushalte.

Oberbipp, Steingasse 41/Beundenstrasse 10, 12  
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

Die Baubewilligung für einen Neubau mit 13 Geschossen direkt beim Bahnhof Olten ist im Juni 2024 eingetroffen. Entstehen wird ein moderner Gebäudekomplex mit 155 Mietwohnungen, Retailflächen im Erdgeschoss sowie zwei Stockwerken mit Büroflächen. 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.

### Immobilienkäufe

Leuk-Susten, Briggmattu  
Im November 2023 konnte ein Grundstück für CHF 3.5 Mio. erworben werden. Bis im Frühling 2027 sollen für weitere rund CHF 22.5 Mio. 75 neue Mietwohnungen realisiert werden.



Kreuzlingen, Sonewise «Promenade West»  
Der Baurechtsvertrag für ein Grundstück, lediglich 100 Meter vom Bodensee entfernt, konnte im Februar 2024 beurkundet werden. Das Baugesuch für die geplanten 36 hochwertigen Wohnungen sowie Gewerbeflächen soll im August 2024 eingereicht werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 23 Mio.

### **Immobilienverkäufe**

In diesem Geschäftsjahr wurden aus strategischen Überlegungen sechs Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 21.9 Mio. erfolgreich veräussert.

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

In den nächsten drei Jahren werden rund CHF 25 bis CHF 40 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



Oberbipp, Steingasse 41/Beundenstrasse 10, 12

Neubau ersetzt. Gegenwärtig besteht eine Baulücke, die geschlossen werden kann. Nach erfolgten Grundrissanpassungen im Bestand und Fertigstellung des Ersatzneubaus bzw. der Schliessung der Baulücke werden 30 zusätzliche Wohnungen entstehen.

### **Vermietungserfolge**

Zielgerichtete Vermietungsmassnahmen sind wichtige Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Die Leerstandsquote lag per Stichtag 30. Juni 2024 bei 4.77%, was dem tiefsten Wert seit 2016 entspricht. Dabei liegt der Hauptfokus auf den Kantonen Jura und Tessin, welche zusammen einem Anteil von rund 2.0% am Portfoliolerstand entsprechen. Unser Ziel einer langfristig tiefen Mietausfallquote bleibt unverändert.

### **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 Technologien, um durch entsprechende Verfahren und/oder Materialien nachhaltig CO<sub>2</sub> zu sparen.



Oberbipp, Steingasse 41/Beundenstrasse 10, 12

# 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 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.

Zürich, 17. Juni 2024  
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

# Nachhaltigkeitsbericht

CSA Real Estate Switzerland Residential  
2023

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



Energieintensität  
97.8  
kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



Intensität  
Treibhausgasemissionen  
13.1  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



Energieträgermix  
33,3%  
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad  
82,6%

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.

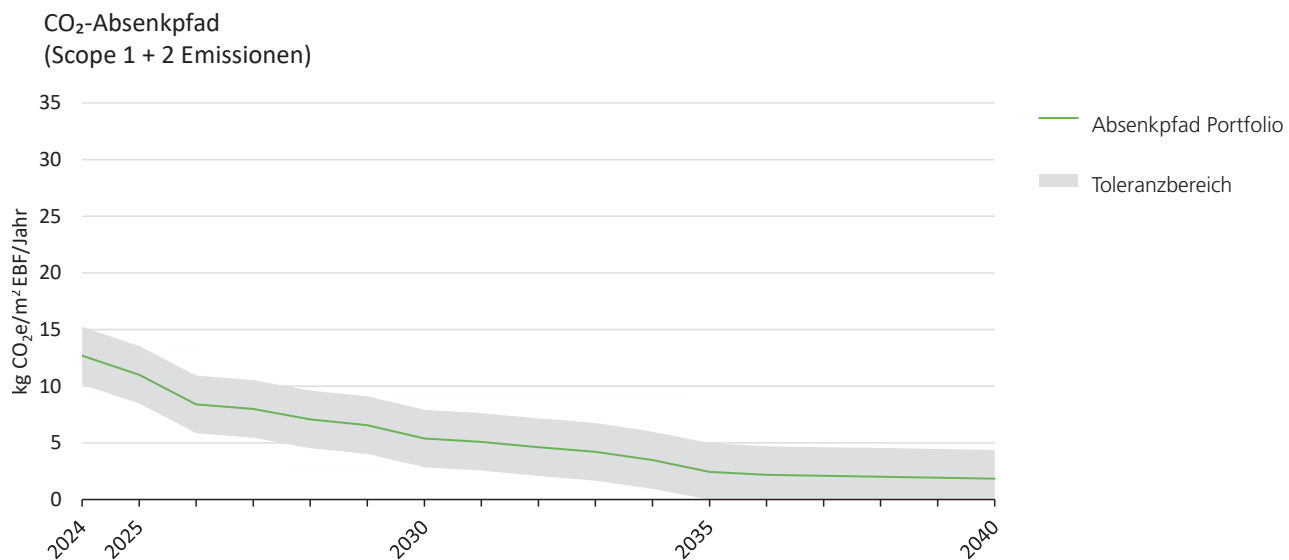
# Unser Weg zu Netto-Null CO<sub>2</sub>-Emissionen

## 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 Switzerland Residential 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>-Absenkpfaades 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 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 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.

<sup>3</sup> Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m<sup>2</sup> 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 Residential 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 Switzerland Residential misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

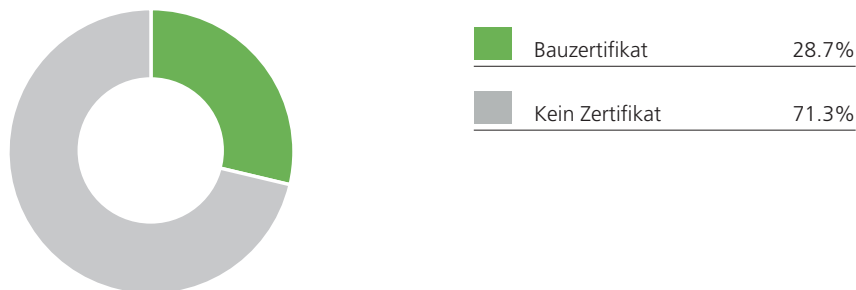
# Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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.<sup>4</sup> 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 Residential 29% der Liegenschaften zertifiziert. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

### Anteil zertifizierte Liegenschaften in Prozent des Marktwertes



## REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark

Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO<sub>2</sub>-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 Residential Standing Investment: 3 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	81 / 100	Score	43 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	76	GRESB Average	42	GRESB Average	16	GRESB Average	18
Peer Average	82	Peer Average	46	Peer Average	18	Peer Average	19

<sup>4</sup> Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website [www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch).

# Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
<b>Portfolio Charakteristik</b>				
Gesamte Fläche (EBF)	m <sup>2</sup>	286 024	293 218	282 107
Massgebende Fläche (EBF)	m <sup>2</sup>	236 246	258 679	240 968
Abdeckungsgrad	%	82.6	88.2	85.4
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	23 110	26 935	24 399
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	97.8	104.1	101.3
Heizöl	%	19.2	26.5	31.2
Heizgas	%	38.9	38.1	42.0
Holzpellets/Holzschnitzel	%	3.8	3.2	1.4
Fernwärme	%	13.0	10.5	7.7
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	10.9	9.0	8.0
Wärmepumpe, Elektrizität	%	4.4	3.6	3.2
Allgemeinstrom	%	9.9	9.1	6.4
Anteil erneuerbar	%	33.3	28.1	20.9
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	3 088	3 991	4 021
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	13.1	15.4	16.7
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	11.7	14.2	15.7
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	1.4	1.2	1.0
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	48.9	65.3	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	2 754	3 293	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	19.7	17.2	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	50	60	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.4	0.3	–
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	567	519	191
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	328	393	–
<b>Kennzahlen Wasser</b>				
Abdeckungsgrad Wasser	%	65.4	73.4	71.6
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /Jahr	202 939	241 448	216 755
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0.89	0.92	0.88

## 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](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 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 9 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 Residential



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)