

Credit Suisse 1a Immo PK

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite
inländische Einrichtungen der beruflichen
Vorsorge sowie steuerbefreite inländische
Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

30. September 2023



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	25	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten
4	Verwaltung und Organe	27	Verzinsliche Darlehen und Kredite
5	Informationen über Dritte	28	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Käufe und Verkäufe von sonstigen Anlagen Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden
6	Tätigkeitsbericht	29	Liegenschafts-/Immobilienstruktur
12	Nachhaltigkeitsbericht	30	Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften
18	Kursentwicklung	31	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
19	Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung Inventarwerte Gesamtausschüttung	35	Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht
20	Vermögensrechnung	36	Bewertungsbericht
21	Erfolgsrechnung	38	Bericht der Prüfgesellschaft
22	Anhang		
24	Weitere Anlagen		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Valorennummer 844 303				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		2 827 880	2 827 880	2 827 880
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1 271.59	1 312.33	1 280.25
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	1 290.00	1 330.00	1 300.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 225.00	1 265.00	1 235.00
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1 050.00	1 155.00	1 490.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	1 180.00	1 495.00	1 505.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	1 050.00	1 155.00	1 275.00
Marktkapitalisierung	CHF	2 969,3 Mio.	3 266,2 Mio.	4 213,5 Mio.
Disagio		–17,43%	–11,99%	16,38%
Vermögensrechnung		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	4 908,3 Mio.	4 924,6 Mio.	4 799,4 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,07%	3,01%	3,14%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	4 415,2 Mio.	4 282,8 Mio.	4 216,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	4 976,9 Mio.	4 988,9 Mio.	4 862,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ¹				
– in % der Anlagekosten		26,65%	24,89%	24,93%
– in % der Verkehrswerte		23,98%	21,65%	21,91%
Fremdkapitalquote		27,75%	25,61%	25,55%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,85%	0,57%	0,31%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	7,55	7,56	5,82
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	3 595,9 Mio.	3 711,1 Mio.	3 620,4 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Ausschüttung	CHF	45.00	45.00	45.00
Ausschüttungsrendite		4,29%	3,90%	3,02%
Ausschüttungsquote		93,46%	94,49%	100,35%
Eigenkapitalrendite (ROE)		0,11%	5,82%	4,98%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,26%	4,39%	3,93%
Anlagerendite		0,31%	6,21%	5,12%
Performance		–5,44%	–20,12%	19,35%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,33%	75,62%	73,55%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,53%	0,52%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,82%	0,68%	0,61%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		700,66	15,50	23,62
Kurs-/Cashflowverhältnis		22,69	21,24	34,38
Erfolgsrechnung		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Nettoertrag	CHF	128,4 Mio.	127,4 Mio.	127,8 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	–5,3 Mio.	19,1 Mio.	–4,2 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	203,5 Mio.	198,4 Mio.	183,8 Mio.
Mietzinsausfallrate		5,23%	6,11%	7,77%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	5,22	4,87	4,61
Unterhaltsaufwand	CHF	18,6 Mio.	21,2 Mio.	15,2 Mio.

¹ Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2/KKV Art. 96 Abs. 1)

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder (seit 1.11.2022 Mitglied und seit 1.3.2023 Präsident), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Gesellschafter bei der Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; Dozent an der Universität St. Gallen; Präsident des Verwaltungsrates der Binder & Partner AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der MDE Beteiligungen AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der SwissMediaForum AG, Baden■ Luca Diener, Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (seit 5.4.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg■ Jürg Roth, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Patrick Tschumper (bis 28.2.2023 Präsident ad interim und seit 1.3.2023 Mitglied), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Credit Suisse Vertreter in verschiedenen in Luxemburg und in Irland domizilierten Fondsstrukturen■ Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, Legal Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Markus Hafner (seit 2.10.2023), Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Postbank SICAV, Luxemburg; Geschäftsführer der RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen■ Gabriele Wyss, Mitglied, Compliance Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Hans Christoph Nickl (bis 2.10.2023), Mitglied, COO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfungsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Informationen über Dritte

Akkreditierte Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Innerhalb der Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- **Andreas Ammann**, dipl. Architekt ETH/SIA, Wüest Partner AG, Zürich
- **Gino Fiorentin**, dipl. Architekt, HTL, MAS ETH MTEC/BWI, Wüest Partner AG, Zürich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, dipl. Architekt ETH, Wüest Partner AG, Zürich

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

Delegation weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat die Anlageentscheide an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, als Vermögensverwalterin delegiert.

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an nachfolgende Gruppengesellschaften der Credit Suisse Group AG (bis 12.6.2023) bzw. der UBS Group AG (ab 12.6.2023) delegiert:

- **Credit Suisse AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Facility Management und Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Schweiz) AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Personalwesen, Collateral Management, IT Dienstleistungen und First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz:**
Real Estate Administration (u. a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung).
- **Credit Suisse Services AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung und Steuerberatung.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung sowie Unterstützung bei der Überwachung der Anlagevorschriften.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:**
Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, Basisinformationsblatt-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting (Erstellung des Jahresberichts) sowie weitere Supportaufgaben.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den genannten Gruppengesellschaften abgeschlossener Vertrag. Es besteht die Möglichkeit, den genannten Gruppengesellschaften weitere Teilaufgaben zu delegieren.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die Wincasa AG, Winterthur, sowie die CSL Immobilien AG, Zürich, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Tätigkeitsbericht

vom 1. Oktober 2022
bis 30. September 2023

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Credit Suisse 1a Immo PK ist der erste steuerprivilegierte Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz, der sich ausschliesslich an steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie an steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen richtet. Entsprechend kombiniert der Fonds die Vorteile direkter Immobilienanlagen mit den Vorteilen einer Kapitalanlage auf ideale Weise.

Trends

Veränderung gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→/↘
	Agglomeration	↗↑	↘	↗	→/↘
	Land	↗→	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗→	→↘	↗	→/↘
	Agglomeration	→↘	↗→	↗	↘/↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→/↘
	Stadt	↗→	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘/↓

Wirtschafts- entwicklung

Die Schweizer Wirtschaft verliert an Dynamik. Nach dem starken Wachstum im 2022 und im 1. Quartal 2023 kühlte sich die Konjunktur im 2. Quartal ab und stagnierte. Die schrumpfende Wertschöpfung der Industrie wurde dabei durch das solide Wachstum des Dienstleistungssektors kompensiert. Für das gesamte Jahr 2023 erwartet das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) weiterhin ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,3%, gefolgt von 1,2% im 2024.

Die Risiken für einen konjunkturellen Rückschlag bleiben ausgeprägt. Das Hauptrisiko für die Schweizer Wirtschaft ist ein umfassender Konjunkturabschwung im Ausland. Besonders im Euroraum und China verlangsamte sich das Wachstum zuletzt. Eine gedämpfte Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, könnte die weitere Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz signifikant beeinträchtigen.

Dahingegen dürfte der private Konsum die Wirtschaft stützen, unter anderem weil sich der Arbeitsmarkt weiterhin dynamisch entwickelt. Der Indikator der Beschäftigungsaussichten des Bundesamtes für Statistik (BFS) ist immer noch positiv, was darauf hindeutet, dass viele Unternehmen Neueinstellungen planen. Für das Jahr 2023 wird ein Beschäftigungswachstum von 2,1% erwartet. Dieses Wachstum dürfte sich mittelfristig abschwächen und die Arbeitslosigkeit leicht ansteigen.

In den letzten Monaten sank die Inflation deutlich und lag im August 2023 bei 1,6%. Der Rückgang ist vor allem den gesunkenen Energiepreisen und der tieferen Teuerung von Importgütern zu verdanken. Zusätzlich dämpft die Aufwertung des Schweizer Frankens die Preise importierter Güter. Die Kerninflation, welche die Teuerung ohne die volatilen Güter wie Energie und Nahrungsmittel misst, stand im August 2023 trotz eines leichten Rückgangs bei 1,5% und deutet auf einen etwas breiter abgestützten Inflationsprozess hin. Gemäss der September-Prognose der Schweizerischen Nationalbank (SNB) dürfte die Inflation im Jahresdurchschnitt 2023 bei 2,2% liegen und im 2024 durchschnittlich 1,9% betragen. Insbesondere steigende Mieten, aber auch höhere Strompreise und Zweitrundeneffekte dürften die Inflation vorerst auf erhöhtem Niveau halten.

In diesem Zusammenhang hob die SNB die Leitzinsen zuletzt im Juni 2023 auf 1,75% an. Im September sah die SNB von einer erneuten geldpolitischen Straffung ab, weitere Leitzinserhöhungen sind aber möglich.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Während die Ertragsaussichten im Allgemeinen positiv verbleiben, führten die im 2023 gestiegenen Renditeerwartungen im direkten Anlagemarkt tendenziell zu Abwertungen. Besonders Immobilien an peripheren Lagen oder mit Einschränkungen sind unter Druck gekommen. Der Markt hat sich weitgehend an das neue Zinsumfeld angepasst, dennoch sind auch im nächsten Jahr weitere Abwertungen möglich.

Im Gegensatz zu den direkt gehaltenen Immobilien ist der indirekte Anlagemarkt schon weiter fortgeschritten. Nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 hat sich die Performance von indirekten Immobilienanlagen in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 stabilisiert. In diesem Zeitraum verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Plus von 2,6%, während die Performance der Fonds um Null oszilliert und der Index Ende August 2023 um 2,9% tiefer als zu Beginn des Jahres notierte (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Stabilisierung erfolgte einerseits, weil sich die Agios nach den letztjährigen Kurskorrekturen normalisiert haben und andererseits sind die Ertragsaussichten besonders im Wohnsegment dank steigender Mieten und tiefer Leerstandsrisiken vielversprechend.

Baumarkt

Trotz stabiler Wirtschaft und Wohnungsknappheit stagnieren die Investitionen in den Schweizer Hochbau. Die Aussichten für die mittlere Frist bleiben aber intakt. Basierend auf den in den vergangenen Monaten eingereichten Baugesuchen sowie den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im 2023 ein nominales Wachstum von rund 1,8% im Segment Neubau und ein Wachstum von 7,5% im Segment Umbau erwartet. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein leicht negatives Wachstum für den Neubau und einen signifikanten Investitionsanstieg für Umbauten. Bei den Umbauten handelt es sich in vielen Fällen um Investitionen in die Nachhaltigkeit, meist in Form von energetischen Sanierungen (Heizungersatz, Dämmung, Photovoltaik etc.). Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in den gesamten Hochbau real zurückgehen, was eine Verschärfung der Wohnungsknappheit zur Folge hätte.

Wohnungs- markt

Das Mietwohnungsangebot schrumpft weiter. Im Vergleich zu vor zwei Jahren hat die Zahl der inserierten Wohnungen landesweit um 31% abgenommen, was in immer mehr Schweizer Regionen zu einem starken Nachfrageüberhang führt. Dieser dürfte nicht nur kurzfristiger Natur sein, sondern mittelfristig bestehen bleiben.

Einer der Hauptgründe für den Wohnungsmangel ist die rückläufige Neubautätigkeit, wobei die Zahl der Neubaubewilligungen schon seit 2018 abnimmt. Neben den erhöhten Baupreisen und den gestiegenen Finanzierungskosten behindern insbesondere hohe Anforderungen an Neubauprojekte infolge von Bauvorschriften sowie Einsprachen und langwierige Bewilligungsverfahren den Bau von grossen Projekten.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum verschärft den Wohnungsmangel weiter. Zwei Drittel der zusätzlichen Haushalte sind auf die Migration zurückzuführen. Das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung ist 2023 besonders hoch und dürfte mit 1,7% einen historischen Höchststand erreichen (wobei ein Drittel auf die Statusänderung der ukrainischen Flüchtlinge zurückzuführen ist). Weitere Faktoren, die zur zusätzlichen Haushaltsbildung beitragen, sind die Alterung der Gesellschaft und Individualisierungstrends.

Die wachsende Diskrepanz zwischen dem sinkenden Wohnungsangebot und der zusätzlichen Nachfrage dürfte die Aufwärtstendenz bei den Angebotsmieten weiter unterstützen (Prognose für 2023: +3,2%). Zudem sind auch die meisten bestehenden Mietverhältnisse im laufenden Jahr von Mietzinserhöhungen betroffen, da im Juni 2023 der Referenzzinssatz auf 1,5% und im Dezember 2023 auf 1,75% angehoben wurde.

Büroflächen- markt

Der Büroflächenmarkt entwickelt sich besonders an zentralen Lagen sehr gut, während peripher gelegene Objekte weniger gefragt sind. Die allgemein dynamische Büroflächennachfrage ist auf das starke Beschäftigungswachstum zurückzuführen, das in den letzten Quartalen bei jeweils über 2% im Vorjahresvergleich lag. Trotz dieser positiven Entwicklung dürften die strukturellen Veränderungen den Büromarkt je länger, desto mehr prägen. Themen wie Nachhaltigkeit und die Digitalisierung gewinnen an Relevanz. Auch Arbeitsformen wie Desksharing, Homeoffice und Co-Working werden die traditionellen Büroflächen ergänzen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen somit an die neuen Arbeitsweisen adaptiert werden.

Im Gegensatz zur starken Nachfrage ist die Neubautätigkeit von Büroflächen rückläufig. Diese Entwicklung ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im

Zusammenhang mit der Nutzung von Büroflächen zurückzuführen, wodurch weniger neue Flächen gebaut werden. Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei knappem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief. Die Mieten sind nominal deutlich gestiegen. Neben den genannten Gründen war dies auch auf die Teuerung zurückzuführen. Davon profitieren konnten vor allem die Wirtschaftszentren, allen voran Flächen in den Städten Zürich und Genf. In der gleichen Tendenz dürfte es auch weitergehen. Die Angebotsmieten dürften im Jahr 2023 nominal um 1,0% zulegen. Real bedeutet dies allerdings einen leichten Rückgang, ausser an zentralen Lagen, wo die Mieten inflationsbereinigt stabil bleiben sollten.

Verkaufsflächenmarkt

Die Herausforderungen im Verkaufsflächenmarkt bleiben bestehen. Obwohl sich der private Konsum trotz eingetrübter Konsumentenstimmung und erhöhter Inflation im ersten Halbjahr 2023 robust entwickelte, verbuchte der Detailhandel ohne Tankstellen einen Umsatzrückgang (-2,2% im Juli gegenüber dem Vorjahresmonat, real). Einer der Hauptgründe ist, dass der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnt. Somit ist eine baldige Verbesserung der Detailhandelsumsätze nicht zu erwarten.

Die geringe Bautätigkeit an neuen Verkaufsflächen im vergangenen Jahr hat den Rückgang der Angebotsmieten in den Wirtschaftszentren gebremst. Auch im 2023 dürfte die Zahl der inserierten Verkaufsflächen zurückgehen, wenn auch mit deutlichen regionalen Unterschieden. Aufgrund der schwächeren Resultate im Detailhandel und den strukturellen Herausforderungen dürfte der Druck auf die Mieten bestehen bleiben. Für 2023 wird deshalb ein Rückgang von 1,6% prognostiziert.

Logistikimmobilien

Der Logistikmarkt hat besonders während der Coronapandemie einen Boom erlebt, da die Flächen-nachfrage von Onlinedienstleistern sprunghaft angestiegen ist. Seither hat sich der Logistikmarkt wieder etwas normalisiert. Die Entwicklung des Logistikmarktes hängt von den Importen und Exporten einerseits sowie dem Binnenmarkt andererseits ab. Im Jahr 2022 ist der Aussenhandel gemäss BFS auch nach dem Rekordjahr 2021 kräftig gewachsen (Exporte +10,0%, Importe +15,0%). Zusammen mit der robusten Binnenmarktentwicklung bedeutete dies für den Schweizer Logistikmarkt eine Volumenzunahme von geschätzt 2,0% (Marktstudie von GS1 und der Universität St. Gallen). Im 2023 dürfte das Marktvolumen um etwa 1,5% wachsen und bei rund CHF 42,7 Mrd. zu liegen kommen.

Mit diesen Aussichten bleiben Investitionen in Logistikzentren sehr attraktiv, auch wenn es verschiedene Herausforderungen wie eine pessimistischere Einstellung gegenüber der Globalisierung gibt. Zudem ist das Volumen an vermieteten Logistikliegenschaften gering, weil die Mehrheit der Logistikunternehmen selbst Eigentümer der genutzten Liegenschaften ist. Dennoch sind einige davon eingemietet und es bestehen Opportunitäten für Immobilieninvestoren. Diese Opportunitäten bedingen, dass man qualitativ hochwertiges Bauland für Logistikzentren findet. In der Schweiz gibt es einen Mangel an grossen Arealen, welche verkehrstechnisch optimal angebunden sind. Baueinsparungen können grosse Vorhaben zudem verzögern oder verhindern. Weiter sind die Baukosten gestiegen und die Anforderungen an die Gebäude, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit, nehmen stetig zu.

Das Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und geringem Angebot führte in den letzten Quartalen zu steigenden Marktmieten. Eine Trendumkehr ist zumindest für qualitativ hochwertige Liegenschaften nicht in Sicht. Weniger gefragt sind Liegenschaften, die nicht mehr den neusten Standards entsprechen. Bei diesen Objekten können die inflationsbedingten Mieterhöhungen nur bedingt die gestiegenen Renditeerwartungen ausgleichen und es kann zu Abwertungen kommen.

Hospitality

Die schwungvolle Erholung der Tourismusbranche im Jahr 2022 und im ersten Halbjahr 2023 zeigt, dass die Corona-Pandemie weitestgehend überwunden ist. So verbuchte gemäss BFS die Schweizer Hotellerie im Jahr 2022 eine Zunahme von 29,4% bei der Anzahl Logiernächte und ein Plus von 10,9 Prozentpunkten auf eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 45,5%. Auch der Start ins 2023 verlief dank der starken Inlandsnachfrage im Winter und den zurückkehrenden ausländischen Touristen in den ersten Sommermonaten sehr positiv.

Die Zeichen für ein neues Rekordjahr stehen somit gut. Die KOF Konjunkturforschungsstelle erwartet dank der einheimischen Nachfrage und der wiederkommenden Touristen aus China und Südostasien in ihrer Tourismusprognose für 2023 ein starkes Wachstum der Übernachtungszahlen (+10,5%). Gegenüber den Herausforderungen aufgrund der schwächelnden Weltwirtschaft und der weiterhin hohen Inflation hat sich der Schweizer Tourismus robust gezeigt.

Nicht ganz so widerstandsfähig ist die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien gegenüber dem inflationsbedingten Zinsanstieg, da dieser die Renditeerwartungen von Investoren erhöht. Dies wird bei der Marktwertbewertung durch höhere Diskontierungssätze berücksichtigt. Zusammen mit leicht

höheren Kosten führte dies im 2022 – trotz leicht höherer Marktmieten – zu einem Wertrückgang von 2,1% pro Hotelzimmer. Dank der gestiegenen Anzahl Zimmer (+3,4%) auf dem Schweizer Hotelmarkt wuchs der gesamte Immobilienwert um 1,2% gegenüber dem Vorjahr.

Im 2023 dürften die Marktwerte von Hotelimmobilien nochmals leicht sinken. Wie schon im 2022 dürften auch in diesem Jahr die leicht steigenden Mieten nicht ausreichen, um die höheren Renditeerwartungen auszugleichen.

Immobilienportfolio

Dank strikter Auswahlkriterien verfügt der Fonds über ein solides Immobilienportfolio, welches breit diversifiziert ist und einen nachhaltigen Ertrag erzielt. Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 52,65% auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 29,35% auf Wohnbauten, 16,40% auf gemischte Bauten und 1,60% auf Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten. 46,40% der gesamten Mieterträge stammen aus kommerziell genutzten Mietobjekten, 31,60% aus Wohnliegenschaften, 5,80% aus Parking und die restlichen 16,20% aus Lager, Gastronomie und übrigen Flächen.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr des Credit Suisse 1a Immo PK dauert vom 1. Oktober bis zum 30. September.

Vermögensrechnung

Der Credit Suisse 1a Immo PK hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Neuakquisitionen getätigt, stellte aber das Neubauprojekt in Emmenbrücke fertig. Die im vorangegangenen Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten und Sanierungsprojekte wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr voll ertragswirksam und führten so zu gesteigerten Erträgen in der Berichtsperiode. Einhergehend mit der Fondsstrategie wird die Entwicklungsoption, basierend auf bestehenden Entwicklungsreserven, in den kommenden Jahren weiterverfolgt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Liegenschaften verkauft. Das Portfolio umfasst somit per 30. September 2023 112 attraktive Bestandesobjekte und drei Liegenschaften in der Bau- bzw. Umbauphase.

Die Anlage- und Wachstumsziele des Fonds sind anhaltend und langfristig auf die kontinuierliche Steigerung der Ertragsströme, der Sicherstellung einer attraktiven Ausschüttungspolitik, der Entwicklung zukünftiger organischer Ertragsquellen, der strukturierten Nachverdichtung des Bestandsportfolios, der kontinuierlichen Modernisierung von Mietflächen entlang sich verändernden Nutzungsansprüchen und der Bedingung von hohen Nachhaltigkeitsanforderungen als Standardkriterium für die Weiterentwicklung des Fonds ausgerichtet.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz sind die Verkehrswerte aller Liegenschaften nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durch die Wüest Partner AG neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein Verkehrswert von CHF 4 908,30 Mio. (4 924,65 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 3,07% (3,01%).

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 1 176,80 Mio. (1 066,00 Mio.) oder 23,98% (21,65%) des Verkehrswerts der Liegenschaften. Die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen sind gestaffelt. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen belaufen sich auf CHF 31,82 Mio. (24,02 Mio.) oder 0,65% (0,49%) des Verkehrswerts der Liegenschaften. Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn-/Handänderungssteuern) werden auf CHF 75,00 Mio. (104,85 Mio.) geschätzt, was einer Abnahme von CHF 29,85 Mio. entspricht. Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 3 595,90 Mio. (3 711,11 Mio.). Die Anlagerendite beträgt pro Anteil 0,31% (6,21%) bei einem Inventarwert von CHF 1 271.59 (1 267.33 ex Coupon).

Erfolgsrechnung

Der Gesamtertrag beläuft sich auf CHF 204,75 Mio. (198,60 Mio.). Neben dem Abschluss und der erfolgreichen Vermietung von Bau- und Sanierungsprojekten im vorangegangenen Geschäftsjahr konnten neue Mietverträge abgeschlossen werden und somit die Mietzinseinnahmen auf CHF 203,51 Mio. gesteigert werden (198,38 Mio.).

Die Mietzinsausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 11,24 Mio. (12,90 Mio.) oder auf 5,23% (6,11%) der Solmietzinseinnahmen. Die laufenden Bau- und Sanierungsmassnahmen erhöhen langfristig die Attraktivität der Liegenschaften und sichern eine zeitgemässe und nachhaltige Bausubstanz und die zeitnahe Vermietbarkeit. Die laufenden Massnahmen resultieren aus einem kontinuierlichen Abgleich von sich verändernden Nutzungsansprüchen.

Der Grossteil der Leerstände ist bei den kommerziell und gemischt genutzten Liegenschaften in Zürich, Petit-Lancy und Opfikon zu verzeichnen. Sämtliche Leerstände sind in den aktuellen Verkehrswerten berücksichtigt. Der mit gezielten Massnahmen teilweise bereits realisierte Abbau dieser Leerstände wird sich weiter positiv auf die Ertragsentwicklung auswirken.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich aufgrund des Kapitalmarkts und der Neufinanzierungen von CHF 4,60 Mio. auf CHF 9,06 Mio. erhöht. Dabei beträgt der durchschnittliche Zinssatz 0,85% (0,57%) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7,55 (7,56) Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 18,63 Mio. (21,18 Mio.) beansprucht, was rund 9,15% (10,68%) der Mietzinseinnahmen inkl. Baurechtszinseinnahmen beträgt. Die Ausgaben für Baurechtszinsen betragen CHF 1,71 Mio. (1,59 Mio.).

Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich auf CHF 9,70 Mio. (7,51 Mio.) oder 4,77% (3,79%) der Mietzinseinnahmen inkl. Baurechtszinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 3,41 Mio. (2,89 Mio.) und der Schätzungs- und Prüfaufwand auf CHF 0,29 Mio. (0,30 Mio.).

Für die Leitung des Anlagefonds werden CHF 17,46 Mio. (17,02 Mio.) in Rechnung gestellt, was 0,35% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 7,02 Mio. (7,24 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen inkl. Baurechtszinseinnahmen. Der Gesamtaufwand beträgt CHF 76,40 Mio. (71,22 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt tiefe 0,52% (0,53%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Nach Berücksichtigung einer Nettozuweisung von CHF 7,80 Mio. (Nettozuweisung CHF 7,30 Mio.) der Rückstellungen für künftige Reparaturen beläuft sich der Nettoertrag auf CHF 128,35 Mio. (127,38 Mio.) oder CHF 45.39 (45.04) pro Anteil.

Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 136,15 Mio. (134,68 Mio.) oder CHF 48.15 (47.62) pro Anteil. Die realisierten Kapitalverluste betragen CHF 5,28 Mio. Dabei handelt es sich um eine Steuerrückstellung im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft «Air Center», Glattbrugg, Stelzenstrasse 2-8 im Geschäftsjahr 2020/21.

Basierend auf dem Nettoertrag, unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie der Veränderung der Liquidationssteuern, wird ein Gesamterfolg von CHF 4,24 Mio. (210,67 Mio.) erreicht.

Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2022/23 werden CHF 127,25 Mio. (127,25 Mio.) oder CHF 45.00 (45.00) pro Anteil ausbezahlt. Die Coupons Nr. 24 sind ab dem 14. Dezember 2023 (Ex-Datum 12. Dezember 2023) spesenfrei einlösbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz.

Von der Verrechnungssteuer ausgenommen sind die in einer kollektiven Kapitalanlage gemäss KAG erzielten Kapitalgewinne und Erträge aus direktem Grundbesitz sowie die durch die Anleger geleisteten Kapitaleinzahlungen, sofern sie über einen gesonderten Coupon (oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen) ausgerichtet werden.

Der Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen (Erträge aus übrigen Anlagen) durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungsteuerrückerstattungsantrag zurückfordern.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

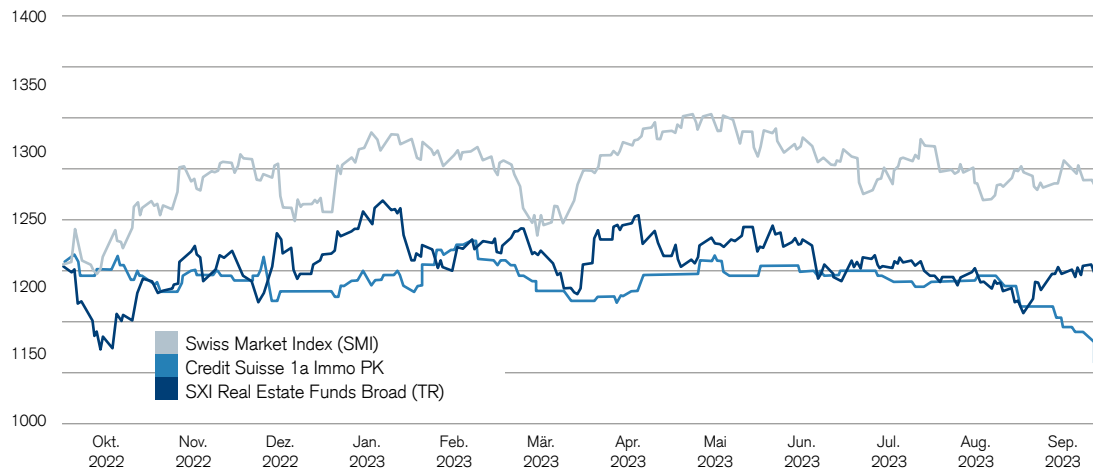
Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 1 267.33 (ex Coupon) auf CHF 1 271.59. Die Anlagerendite beträgt somit 0,31% (6,21%).

Geschäftsjahr	2022/23	2021/22
Coupon Nr.	24	23
Brutto	CHF 45.00	CHF 45.00
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Ausschüttung	CHF 45.00	CHF 45.00

Emission

Im Berichtsjahr 2022/23 fand keine Emission statt.

Kursentwicklung in CHF (1.10.2022–30.9.2023)



Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahrs bei CHF 1 050.00, was einer Abnahme von CHF 105.00 respektive 9,09% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Performance beträgt –5,44% (–20,12%) und liegt mit 7,39 Prozentpunkten unter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), der in der gleichen Zeit eine Performance von 1,95% aufweist. Das Disagio, das sich aus der Differenz zwischen Marktkurs und Inventarwert ergibt, liegt am Ende der Berichtsperiode bei –17,43% (–11,99%).

Rücknahmen

Auf Ende des Rechnungsjahres 2022/23 wurden 277 680 Anteile gekündigt. Diese Anteile werden im Dezember 2024 zurückbezahlt.

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Oktober 2022	2 827 880 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. September 2023	2 827 880 Anteile

Nachhaltigkeitsbericht

vom 1. Oktober 2022
bis 30. September 2023

Dreistufiger Nachhaltigkeitsansatz

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

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

2. Gebäudeoptimierung: Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO_2 -Äquivalente (CO_2e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen. Scope 3, Kategorie 13 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von Single-Tenant Liegenschaften. Der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» an. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.¹

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

¹ Gemäss Fondsprospekt können im Umfang von höchstens 25% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds gemäss den Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

#1 Gebäude-zertifikate		#2 Gebäude-optimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO ₂ e-Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> • Interner Standard: (Liegenschaften in der Schweiz) Gütesiegel greenproperty [>50 ESG Indikatoren] • Externe Standards: z.B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO₂e-Emissionen • Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen • Übergang zu einem Netto-Null-Emissionen Immobilien-Portfolio ¹ 		<ul style="list-style-type: none"> • ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) • Weitere ESG-Benchmarks

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

Nachhaltigkeitsziele

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

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

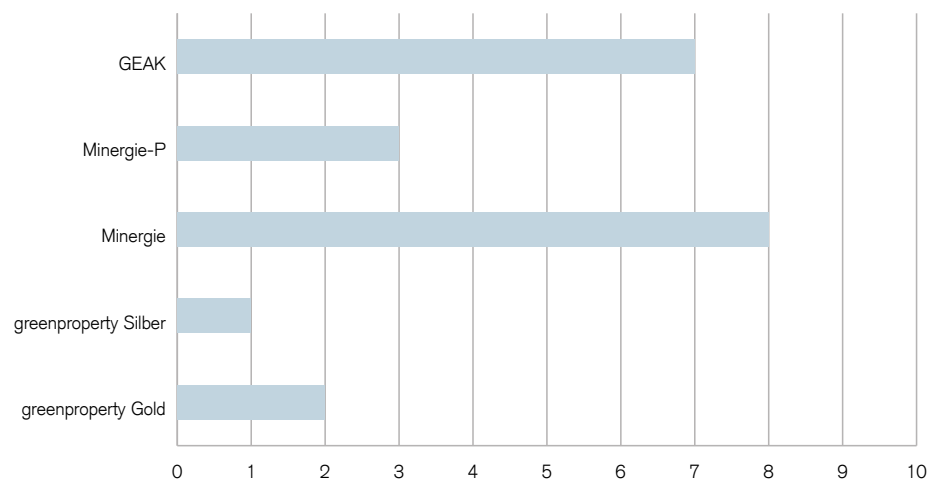
Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für ein zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von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

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

Soziale Indikatoren sind schwerer messbar, weil sie oftmals qualitativ sind. Nichtsdestotrotz bilden sie einen wichtigen Bestandteil unserer Strategie. Allgemein nehmen die Governance Aspekte mit den wachsenden regulatorischen Anforderungen stetig zu.

Gebäude-zertifizierung

Der Credit Suisse 1a Immo PK weist in seinem Portfolio 18 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 16% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 21. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



ESG- Benchmarking

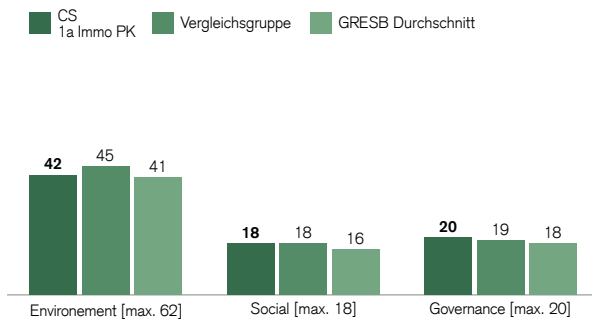
Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat der Credit Suisse 1a Immo PK auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2 084 Immobilienportfolios weltweit.

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

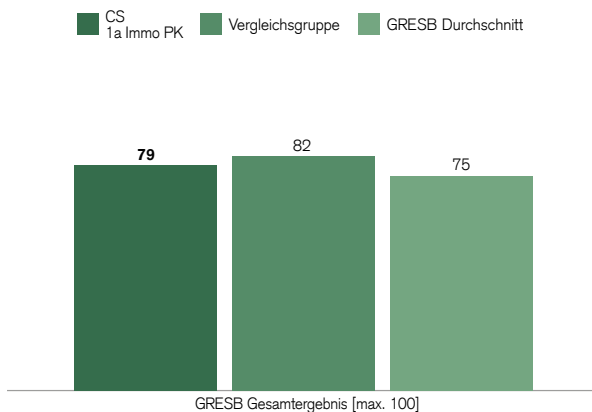
Der Credit Suisse 1a Immo PK hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 76 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) sein GRESB 2023 Ergebnis auf 79 Punkte verbessern können und hat sein GRESB-Rating von drei Sternen beibehalten.

Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:

ESG Verteilung



GRESB Gesamtergebnis



Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen des Credit Suisse 1a Immo PK sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» zusammengestellt.

Im Rahmen einer Limited Assurance wurden die umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und Scope 3, Kategorie 13) für die Reportingperiode 2022 von Société Générale de Surveillance SA (SGS) geprüft und verifiziert.

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

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO₂-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep² verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.18 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende September 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten).³

² Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2.3

³ Der Umfang der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds, für den für die Reportingperiode 2022 keine Messwerte gemäss Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 erhältlich sind und der somit von der Messung ausgeschlossen wurde, beträgt 13,9%.

Abrechnungsperiode		1.10.2021 bis 30.9.2022				1.10.2020 bis 30.9.2021			
		Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche		Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	
Portfolio Charakteristik					Anteile				Anteile
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)	m ²	832 027	172 311	1 004 339		797 350	172 311	969 661	
Massgebliche Fläche (EBF)	m²	728 936	130 513	859 449		733 263	170 152	903 416	
Abdeckungsgrad	%	87,61%	75,74%	85,57%		91,96%	98,75%	93,17%	
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)									
Energieverbrauch	kWh/Jahr	84 091 076	12 342 935	96 434 011		91 921 061	16 409 094	108 330 155	
Energie-Intensität	kWh/m²EBF/Jahr	115.4	94.6	112.2	100,00%	125.4	96.4	119.9	100,00%
Energieintensität – Brennstoffe eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	49.2		41.7	37,19%	52.6		42.7	35,59%
Energieintensität – Wärme und Allgemestrom eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	28.3		24.0	21,39%	35.5		28.8	24,00%
Energieintensität – Mieterstrom und mieterkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	37.9	94.6	46.5	41,42%	37.3	96.4	48.5	40,42%
Heizöl (2)	kWh/a (%)	5 500 456	–	5 500 456	5,70%	6 762 286	–	6 762 286	6,24%
Heizgas (2)	kWh/a (%)	30 362 274	5 131 817	35 494 091	36,81%	31 788 156	7 661 257	39 449 413	36,42%
Fernwärme	kWh/a (%)	11 073 640	344 616	11 418 257	11,84%	15 861 908	488 492	16 350 400	15,09%
Holzpellets/Holzsplitzel	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Wärmepumpe	kWh/a (%)	354 030	–	354 030	0,37%	501 085	–	501 085	0,46%
Allgemestrom	kWh/a (%)	9 201 690	–	9 201 690	9,54%	9 631 832	–	9 631 832	8,89%
Mieterstrom	kWh/a (%)	27 598 986	6 866 502	34 465 488	35,74%	27 375 794	8 259 346	35 635 140	32,89%
Andere	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Anteil erneuerbar	kWh/a (%)	35 384 995	5 662 089	41 047 084	42,56%	38 206 430	6 814 699	45 021 129	41,56%
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)									
Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	t CO₂e/Jahr	8 592	1 100	9 693		9 584	1 601	11 185	
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	11.8	8.4	11.3	100,00%	13.1	9.4	12.4	100,00%
Intensität Scope 1	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	9.5		8.1	71,40%	10.2		8.3	67,03%
Intensität Scope 2	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	1.5		1.3	11,65%	2.1		1.7	13,84%
Intensität Scope 3.13	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	0.7	8.4	1.9	16,95%	0.7	9.4	2.4	19,13%
Kennzahlen Photovoltaik									
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr								
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	–	–	–		–	–	–	
Kennzahlen Wasser									
Wasserverbrauch	m³/Jahr	349 534	16 044	365 578		379 358	19 995	399 353	
Wasserintensität	m³/m² EBF/Jahr	0.5	0.1	0.4		0.5	0.1	0.4	

1) Liegenschaften, die während des Kalenderjahrs nicht 12 Monate in Betrieb waren, weil sie gekauft/verkauft oder renoviert wurden, werden von der Analyse gänzlich ausgeschlossen (gem. REIDA Methodische Grundlagen V1.2). Sowohl für eigentümerkontrollierte als auch für mieterkontrollierte Liegenschaften sind die Daten für Wärme bestimmend. Gemäss aktueller REIDA-Methodik werden alle Liegenschaften, bei welchen 12 Monate Wärmedaten vorliegen, wovon mindestens 3 Monate innerhalb des Kalenderjahrs liegen, in der Berechnung der sog. massgeblichen Fläche mit einbezogen. Zur Berechnung der Intensitäten sollten für alle Medien 12 Monate Verbrauchsdaten zur Verfügung stehen. Eventuelle Datenlücken beim Stromverbrauch werden gemäss aktueller REIDA-Methodik durch Extrapolation (Daten aus früheren oder nachfolgenden Jahren) bzw. mit Benchmarks ergänzt. Neu werden die Intensitäten mit der EBF und nicht mehr mit der VMF berechnet. Ist die EBF nicht vorhanden, wird sie aus der VMF gemäss den Hochrechnungsfaktoren nach REIDA berechnet. Neu ist zudem auch die Ein- und Ausschluss-Methode von REIDA. Diese Änderungen führen zu Unterschieden in den Ergebnissen des letztjährigen und des diesjährigen Berichts. Die im letzten Jahr und in diesem Jahr berichteten Werte sind nur unter Berücksichtigung dieser methodischen Anpassungen einander gegenüberzustellen.

2) fossil

3) Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Jahresbericht ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio des Credit Suisse 1a Immo PK verfügte per 30. September 2023 über 80 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von 35 fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden 10 Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO₂-Absenkpades des Credit Suisse 1a Immo PK berücksichtigt.

CO₂-Absenkpfad

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

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat der Credit Suisse 1a Immo PK für seine Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpades des Credit Suisse 1a Immo PK wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt.⁴ Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

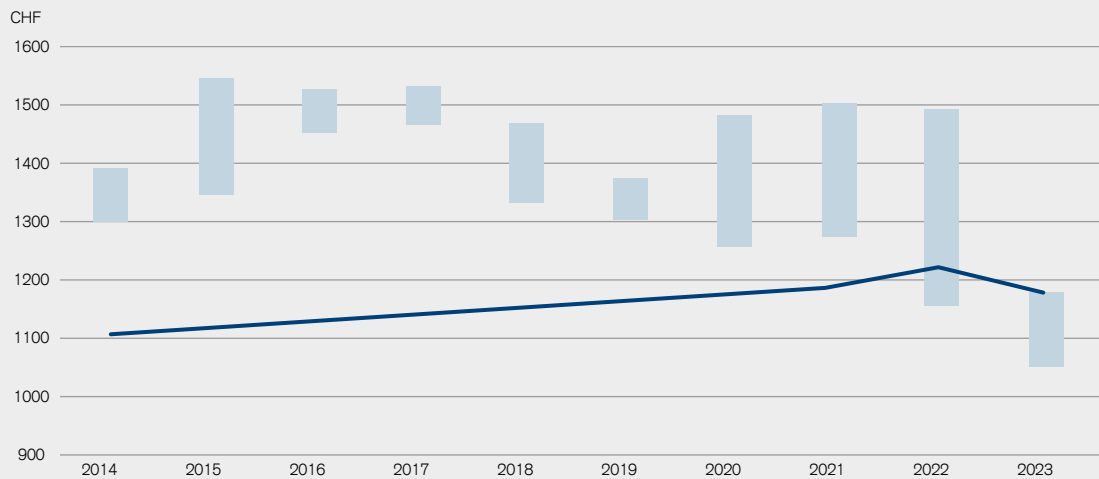
Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können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



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.

⁴ 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 12 Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpfadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Kursentwicklung



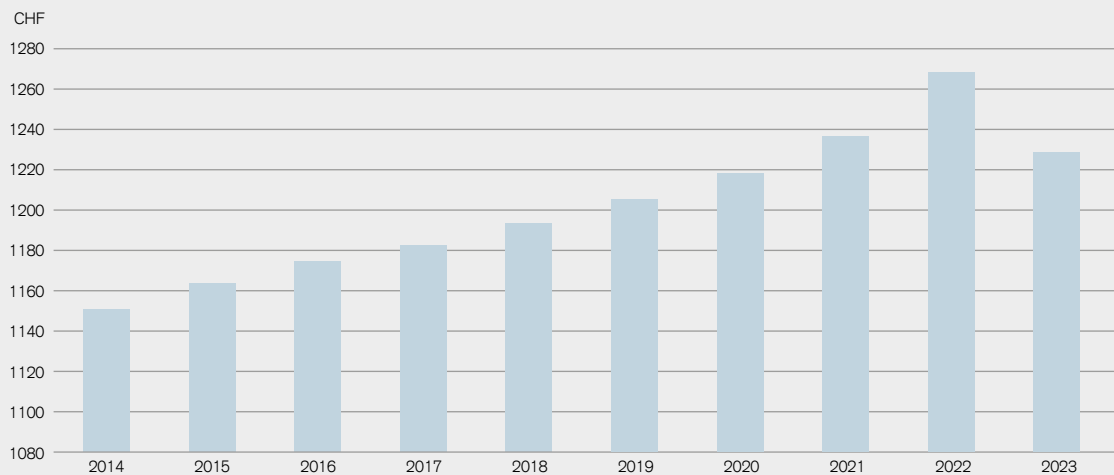
Geschäftsjahr 2022/23

- Höchst = 1 180.00
- Tiefst = 1 050.00
- Rücknahmepreis nach Ausschüttung

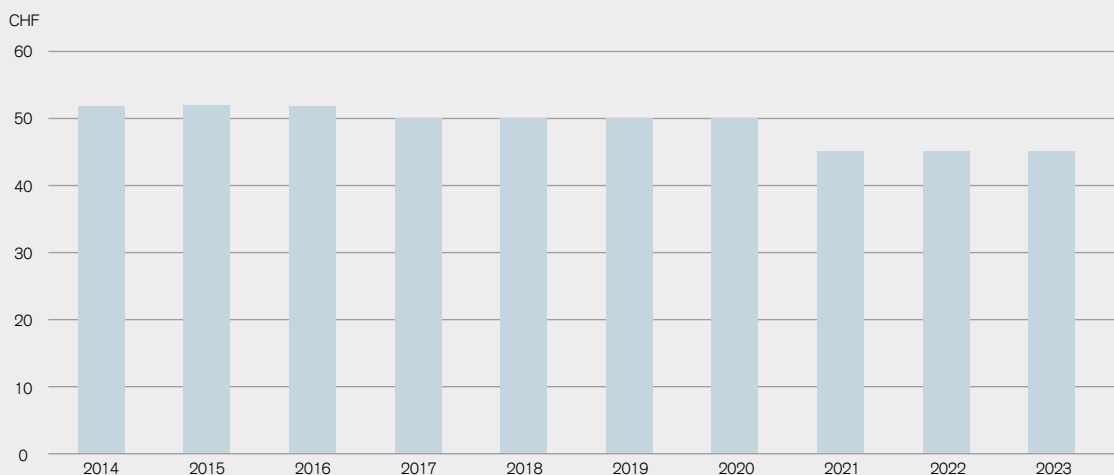
Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 30.9.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamtausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2014	2 827 880	1 148.79	52.00	0.00	52.00	3 395,70
2015	2 827 880	1 162.22	52.00	0.00	52.00	3 433,70
2016	2 827 880	1 172.33	52.00	0.00	52.00	3 462,25
2017	2 827 880	1 180.68	50.00	0.00	50.00	3 480,21
2018	2 827 880	1 191.32	50.00	0.00	50.00	3 510,32
2019	2 827 880	1 204.78	50.00	0.00	50.00	3 548,37
2020	2 827 880	1 217.51	50.00	0.00	50.00	3 584,35
2021	2 827 880	1 235.25	45.00	0.00	45.00	3 620,40
2022	2 827 880	1 267.33	45.00	0.00	45.00	3 711,11
2023	2 827 880	1 226.59	45.00	0.00	45.00	3 595,90

Inventarwerte (ex Coupon)



Gesamtausschüttung



Vermögensrechnung

per 30. September 2023

	30.9.2023 Verkehrswert CHF	30.9.2022 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9 176 922	56 047
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 439 373 000	1 412 294 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 583 659 340	2 768 990 480
– Gemischte Bauten	806 816 000	622 063 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	78 490 000	121 300 000
Total Grundstücke	4 908 338 340	4 924 647 480
Sonstige Vermögenswerte	59 403 528	64 211 102
Gesamtfondsvermögen	4 976 918 790	4 988 914 629
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	87 200 000	127 400 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	129 225 519	106 953 581
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	216 425 519	234 353 581
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	1 089 600 000	938 600 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	1 089 600 000	938 600 000
Total Verbindlichkeiten	1 306 025 519	1 172 953 581
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	3 670 893 271	3 815 961 048
Geschätzte Liquidationssteuern	74 997 000	104 848 000
Nettofondsvermögen	3 595 896 271	3 711 113 048
Anzahl Anteile im Umlauf	2 827 880	2 827 880
Nettoinventarwert pro Anteil	1 271.59	1 312.33
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 24)	45.00	45.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	1 226.59	1 267.33
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3 711 113 048	3 620 397 630
Ausschüttungen	–127 254 600	–127 254 600
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Gesamterfolg	4 237 823	210 670 018
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	7 800 000	7 300 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	3 595 896 271	3 711 113 048

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.9.2023	3 595 896 271	1 271.59
30.9.2022	3 711 113 048	1 312.33
30.9.2021	3 620 397 630	1 280.25

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. September 2023)

	1.10.2022 bis 30.9.2023 CHF	1.10.2022 bis 30.9.2023 CHF	1.10.2021 bis 30.9.2022 CHF	1.10.2021 bis 30.9.2022 CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		125		0
Negativzinsen		0		-1 641
Mietzinseinnahmen		203 435 132		198 300 593
Baurechtszinseinnahmen		74 400		76 650
Erträge aus Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften		0		3 630
Sonstige Erträge		1 243 427		219 209
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		204 753 084		198 598 441
Aufwendungen				
Erhaltene Negativzinsen	0		-318 418	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	8 979 092		4 890 090	
Sonstige Passivzinsen	79 741		24 162	
Baurechtszinsen	1 707 460		1 594 411	
Unterhalt und Reparaturen	18 627 662		21 177 918	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	8 648 211		6 409 761	
– Verwaltungsaufwand	1 049 943		1 104 501	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	3 393 927		2 877 474	
– Abgaben	14 240		14 240	
Schätzungs- und Prüfaufwand	287 570		297 940	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	7 800 000		7 300 000	
– Entnahme	0		0	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	17 461 201		17 020 031	
– die Depotbank	742 223		724 080	
– den Market Maker	371 111		362 040	
– die Immobilienverwaltungen	7 015 315		7 241 162	
Kosten für Rechenschaftsbericht	15 011		7 249	
Aufsichtsabgaben	5 807		1 750	
Sonstige Aufwendungen	201 182		494 895	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	76 399 696	76 399 696	71 223 286	71 223 286
Nettoertrag		128 353 388		127 375 155
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-5 281 925		19 111 723
Realisierter Erfolg		123 071 463		146 486 878
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-148 684 640		78 177 140
Veränderung der Liquidationssteuern		29 851 000		-13 994 000
Gesamterfolg		4 237 823		210 670 018
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		128 353 388		127 375 155
Vortrag des Vorjahres		1 708 321		1 587 766
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		130 061 709		128 962 921
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		127 254 600		127 254 600
Vortrag auf neue Rechnung		2 807 109		1 708 321

Anhang

per 30. September 2023

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 hatten die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zur Fusion unterzeichnet. Am 12. Juni 2023 ist die Credit Suisse Group AG in die UBS Group AG übergegangen. Damit wurde die Akquisition der Credit Suisse durch die UBS formell abgeschlossen. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse AG. Diese Beziehungen und Dienstleister können in Zukunft ändern.

Wie im August 2023 mitgeteilt hat die Credit Suisse Funds AG in ihrer Rolle als Fondsleitung des Credit Suisse 1a Immo PK entschieden, den für das vierte Quartal 2023 vorgesehenen Börsengang nicht wie geplant durchzuführen. Der Grund für die Entscheidung, die Börsenkotierung des Credit Suisse 1a Immo PK im vierten Quartal 2023 trotz der getroffenen Vorbereitungen nicht durchzuführen, ist das im Vergleich zum Vorjahr nochmals weiter gesunkene Handelsvolumen am Markt für kotierte Schweizer Immobilienfonds, welches bei einer Börsenkotierung zu signifikant höherer Volatilität führen dürfte.

		30.9.2023	30.9.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	31,8 Mio.	24,0 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	3 609,1 Mio.	3 394,9 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		277 680 ¹	keine

¹ Die Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2024.

Kennzahlen		30.9.2023	30.9.2022
Mietzinsausfallrate		5,23%	6,11%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		23,98%	21,65%
Ausschüttungsrendite		4,29%	3,90%
Ausschüttungsquote		93,46%	94,49%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,33%	75,62%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,53%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)		0,82%	0,68%
Eigenkapitalrendite (ROE)		0,11%	5,82%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,26%	4,39%
Disagio		-17,43%	-11,99%
Performance		-5,44%	-20,12%
Anlagerendite		0,31%	6,21%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Unbebaute Grundstücke werden mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten ermittelt werden. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.9.2023		30.9.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,35%	0,50%	0,35%	0,50%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,45%	5,00%	3,65%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	n/a	n/a	n/a	n/a
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

		30.9.2023	30.9.2022
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	146,1 Mio.	137,8 Mio.

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

		30.9.2023	30.9.2022
1 bis 5 Jahre	CHF	157,5 Mio.	90,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	932,1 Mio.	848,6 Mio.

Anlagen

		30.9.2023	30.9.2022
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	CHF	n/a	n/a
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu «Inventar der Liegenschaften» ab Seite 31	CHF	4 908,3 Mio.	4 924,6 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 24	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	4 908,3 Mio.	4 924,6 Mio.

Generelle Bemerkung

Weitere Informationen können bei «Wichtiges in Kürze» entnommen werden.

Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse 1a Immo PK keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	25.08.2023	25.10.2023	10 000 000	2,110%
Festvorschuss	25.09.2023	31.10.2023	15 000 000	2,190%
Festhypothek	08.04.2016	08.04.2024	20 000 000	0,600%
Festhypothek	08.04.2016	08.04.2025	20 000 000	0,650%
Festhypothek	14.12.2020	15.12.2025	20 000 000	0,010%
Festhypothek	14.12.2016	31.12.2026	20 000 000	0,780%
Festhypothek	31.03.2020	31.03.2027	10 000 000	0,580%
Festhypothek	14.12.2020	14.12.2027	40 000 000	0,290%
Festhypothek	31.12.2020	31.12.2027	12 000 000	0,100%
Festhypothek	30.04.2020	30.04.2028	20 500 000	0,440%
Festhypothek	03.06.2019	02.06.2028	15 000 000	0,420%
Festhypothek	14.12.2020	14.12.2028	20 000 000	0,170%
Festhypothek	31.12.2020	29.12.2028	12 500 000	0,150%
Festhypothek	03.06.2019	01.06.2029	20 000 000	0,490%
Festhypothek	15.07.2021	16.07.2029	20 000 000	0,390%
Festhypothek	25.11.2019	24.11.2029	40 000 000	0,500%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2029	20 000 000	0,470%
Festhypothek	03.06.2019	03.06.2030	15 000 000	0,560%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,510%
Festhypothek	14.12.2020	13.12.2030	20 000 000	0,270%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2030	10 000 000	0,530%
Festhypothek	14.12.2020	14.12.2030	40 000 000	0,380%
Festhypothek	01.02.2018	31.01.2031	2 500 000	0,980%
Festhypothek	01.02.2018	31.01.2031	8 500 000	0,980%
Festhypothek	01.02.2018	31.01.2031	9 000 000	0,980%
Festhypothek	04.02.2022	03.02.2031	50 000 000	0,690%
Festhypothek	14.05.2021	14.05.2031	8 000 000	0,430%
Festhypothek	03.06.2019	03.06.2031	11 000 000	0,630%
Festhypothek	14.06.2019	13.06.2031	14 000 000	0,630%
Festhypothek	25.11.2019	25.11.2031	50 000 000	0,580%
Festhypothek	14.12.2022	12.12.2031	20 000 000	1,970%
Festhypothek	13.12.2021	13.12.2031	10 000 000	0,530%
Festhypothek	14.12.2021	14.12.2031	20 000 000	0,520%
Festhypothek	14.12.2021	15.12.2031	10 000 000	0,570%
Festhypothek	04.02.2022	03.02.2032	50 000 000	0,730%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2032	15 000 000	2,270%
Festhypothek	25.06.2021	25.06.2032	30 000 000	0,480%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,600%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2032	20 000 000	2,040%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2032	25 000 000	2,110%
Festhypothek	15.03.2023	14.03.2033	15 000 000	2,290%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2033	16 000 000	2,400%
Festhypothek	25.11.2019	25.11.2033	100 000 000	0,620%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2033	18 600 000	0,520%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2033	30 000 000	0,590%
Festhypothek	14.12.2022	14.12.2034	20 000 000	2,140%
Festhypothek	15.07.2021	13.07.2035	20 000 000	0,540%
Festhypothek	14.12.2022	14.12.2035	20 000 000	2,170%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2036	20 000 000	0,560%
Festhypothek	04.02.2022	04.02.2037	20 000 000	0,880%
Festhypothek	04.02.2022	04.02.2037	22 000 000	0,840%
Festhypothek	15.03.2023	12.03.2038	20 000 000	2,120%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			1 134 600 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	30.09.2022	05.10.2022	1 300 000	0,760%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	54 400 000	0,500%
Festvorschuss	23.09.2022	25.10.2022	31 000 000	0,950%
Festvorschuss	05.10.2022	04.11.2022	2 500 000	0,800%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	56 700 000	0,820%
Festvorschuss	04.11.2022	15.11.2022	2 500 000	0,800%
Festvorschuss	23.09.2022	25.11.2022	30 700 000	0,980%
Festvorschuss	25.10.2022	25.11.2022	29 050 000	0,800%
Festvorschuss	15.11.2022	25.11.2022	90 000	1,170%
Festhypothek	30.11.2014	30.11.2022	10 000 000	1,200%
Festvorschuss	25.11.2022	30.11.2022	60 850 000	0,820%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	19 400 000	0,800%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	20 000 000	0,800%
Festvorschuss	30.11.2022	04.01.2023	30 500 000	0,910%
Festvorschuss	30.12.2022	05.01.2023	100 000	1,670%
Festvorschuss	04.01.2023	05.01.2023	30 500 000	1,290%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	2 540 000	1,140%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	16 000 000	1,080%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	19 000 000	1,130%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	20 000 000	1,000%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	30 000 000	0,960%
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	22 000 000	1,020%
Festvorschuss	15.12.2022	25.01.2023	17 700 000	1,170%
Festvorschuss	05.01.2023	03.02.2023	28 000 000	1,290%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	500 000	1,290%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	9 000 000	1,250%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	16 000 000	1,290%
Festvorschuss	25.01.2023	24.02.2023	8 000 000	1,290%
Festvorschuss	03.02.2023	03.03.2023	28 000 000	1,290%
Festvorschuss	13.01.2023	13.03.2023	30 000 000	1,270%
Festvorschuss	13.01.2023	15.03.2023	10 000 000	1,280%
Festvorschuss	13.01.2023	15.03.2023	24 540 000	1,290%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	500 000	1,290%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	9 000 000	1,290%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	16 000 000	1,290%
Festvorschuss	13.03.2023	15.03.2023	30 000 000	1,270%
Festvorschuss	24.02.2023	24.03.2023	8 000 000	1,300%
Festvorschuss	03.03.2023	05.04.2023	12 610 000	1,410%
Festvorschuss	31.03.2023	05.04.2023	750 000	1,730%
Festvorschuss	03.04.2023	05.04.2023	100 000	2,140%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	10 000 000	1,500%
Festvorschuss	31.03.2023	14.04.2023	1 000 000	1,730%
Festvorschuss	20.03.2023	25.04.2023	28 000 000	1,450%
Festvorschuss	24.03.2023	25.04.2023	8 000 000	1,630%
Festvorschuss	24.03.2023	25.04.2023	9 000 000	1,570%
Festvorschuss	05.04.2023	05.05.2023	8 500 000	1,740%
Festvorschuss	15.03.2023	15.05.2023	5 400 000	1,540%
Festvorschuss	14.04.2023	15.05.2023	6 600 000	1,750%
Festvorschuss	25.04.2023	25.05.2023	10 000 000	1,740%
Festvorschuss	25.04.2023	25.05.2023	13 900 000	1,770%
Festvorschuss	05.05.2023	05.06.2023	10 000 000	1,770%
Festvorschuss	15.05.2023	15.06.2023	3 900 000	1,740%
Festvorschuss	05.06.2023	15.06.2023	10 000 000	1,880%
Festvorschuss	25.04.2023	23.06.2023	20 000 000	1,760%
Festvorschuss	25.05.2023	05.07.2023	10 000 000	1,880%
Festvorschuss	30.06.2023	05.07.2023	50 000	2,620%
Festvorschuss	25.05.2023	14.07.2023	17 600 000	1,930%
Festvorschuss	15.06.2023	14.07.2023	16 300 000	1,940%
Festvorschuss	30.06.2023	14.07.2023	2 150 000	2,070%
Festvorschuss	23.06.2023	25.07.2023	22 400 000	2,100%

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (Fortsetzung)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	05.07.2023	04.08.2023	10 000 000	2,030%
Festvorschuss	14.07.2023	15.08.2023	6 800 000	2,060%
Festvorschuss	14.07.2023	15.08.2023	32 000 000	2,040%
Festvorschuss	04.08.2023	15.08.2023	3 100 000	2,040%
Festvorschuss	25.07.2023	25.08.2023	3 700 000	2,070%
Festvorschuss	25.07.2023	25.08.2023	20 000 000	2,060%
Festvorschuss	15.08.2023	15.09.2023	800 000	2,070%
Festvorschuss	15.08.2023	15.09.2023	35 100 000	2,060%
Festvorschuss	05.09.2023	15.09.2023	550 000	2,110%
Festvorschuss	25.08.2023	25.09.2023	15 000 000	2,060%

Die Zinssätze bei den Festhypotheken sowie Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse 1a Immo PK von dem Immobileinfonds Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	29.09.2023	13.10.2023	42 200 000	1,850%
Total laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen			42 200 000	

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	03.03.2023	20.03.2023	28 000 000	1,130%
Kredit	15.09.2023	20.09.2023	41 000 000	1,930%
Kredit	20.09.2023	29.09.2023	41 000 000	1,915%

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse 1a Immo PK folgende ungesicherte Kredite erhalten.

Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	10 000 000	0,800%
Festvorschuss	30.12.2022	05.01.2023	3 100 000	1,300%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	9 700 000	1,290%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	4 900 000	1,290%
Festvorschuss	25.01.2023	24.03.2023	9 000 000	1,290%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2022/23

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			

Käufe und Verkäufe von sonstigen Anlagen

Gemäss Fondsvertrag § 8, Ziff. 2 Bst. b und § 15, Ziff. 4 Bst. d und KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Credit Suisse 1a Immo PK erreichte diese Grenze.

Geschäfte mit Nahestehenden

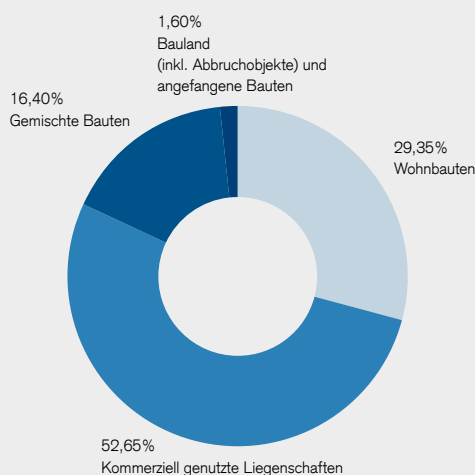
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021).

Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 30. September 2023

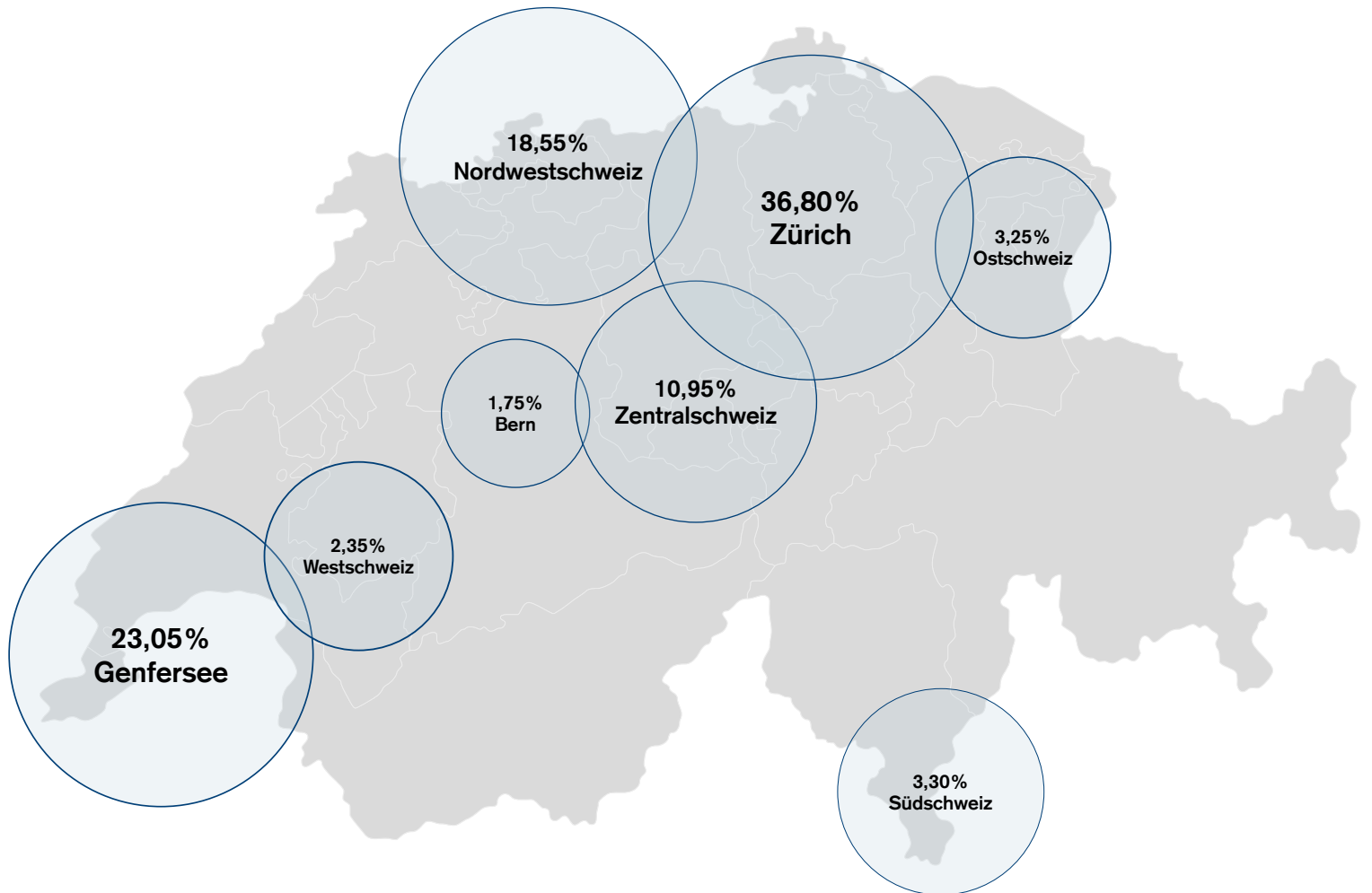
	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten	1 070 004 100	24,20	1 439 373 000	29,35	986 258 900
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 522 354 600	57,15	2 583 659 340	52,65	1 980 845 599
Gemischte Bauten	735 372 800	16,65	806 816 000	16,40	553 050 812
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	87 474 000	2,00	78 490 000	1,60	88 916 326
Total	4 415 205 500	100,00	4 908 338 340	100,00	3 609 071 637

Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften

per 30. September 2023 zu Verkehrswerten



Erläuterungen

zum geprüften Jahresbericht per 30. September 2023

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Erläuterung 2: Offenlegung von Leerständen

Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen mit einem Investmentvolumen grösser als 15,0% des Verkehrswertes vor Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen wird die Liegenschaft bei Beginn der Entmietung in Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten umklassiert. Bei Beginn der Entmietung werden nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft wird die Liegenschaft in die Bestandesliegenschaften umklassiert und Mieten und Leerstände sollgestellt.

Erläuterung 3: Änderungen des Fondsver- trages per 22. März 2023

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 20. März 2023 bewilligt. Die Änderungen sind per 22. März 2023 in Kraft getreten. Die Publikation auf Swiss Fund Data vom 2. März 2023 lautete wie folgt.

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtung der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA») den Fondsvertrag des Immobilienfonds wie folgt zu ändern:

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel und die Anlagepolitik des Immobilienfonds wird dahingehend präzisiert, dass der Vermögensverwalter bei der laufenden Messung des Energieverbrauchs und Treibhausgasausstosses der Bestandsimmobilien die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 25% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.

Die jeweiligen Sätze in § 8 des Anlageziels und der Anlagepolitik lauten neu wie folgt (Änderungen hervorgehoben):

«Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden **Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss** der Bestandsimmobilien laufend gemessen, **wobei der Vermögensverwalter die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet.** Im Umfang von höchstens 25% **der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds** können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

2. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

Die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt.

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse 1a Immo PK wurden per 30. September 2023 von Wüest Partner als unabhängiger, von der FINMA akkreditierter Bewertungsexperte einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

Wüest Partner wurde von der Fondsleitung mit der Leitung und Durchführung der Bewertungen beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse, sowie die Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow- Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Für die angefangenen Bauten wurde je eine DCF-Bewertung per Fertigstellung vorgenommen. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je 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. Betriebs- und Unterhaltskosten werden aufgrund Erfahrungswerte der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmarkwerten bestimmt. Instandsetzungskosten basieren auf 10-Jahres-Investitionsplänen. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

**Bewertungs-
ergebnisse**

Der Gesamtwert aller Liegenschaften beträgt per 30. September 2023 CHF 4 908,33 Mio. bei einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 3,07%.

**Unabhängigkeit
und Vertrau-
lichkeit**

Wüest Partner bestätigt seine Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Wüest Partner AG
Zürich, 23. Oktober 2023

Viktoria Herdt
Manager

Andreas Ammann
Partner

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Credit Suisse 1a Immo PK

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse 1a Immo PK, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3 bis 5 und 20 bis 35 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeiten, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marc Rüttimann

Zürich, 18. Dezember 2023



Credit Suisse Funds AG
Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate