

CS 1a Immo PK

Jahresbericht 2023/2024
Credit Suisse 1a Immo PK



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	11
Nachhaltigkeitsbericht	16
Finanzbericht	21
Finanzrechnung	23
Anhang	25
Liegenschaftenverzeichnis	27
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	37
Bewertungsbericht	40

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds) für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2024
Valoren-Nr.: 844 303

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraph 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	3 591,8	3 595,9	3 711,1
Anzahl Anteile	2 827 880	2 827 880	2 827 880
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	1 270,13	1 271,59	1 312,33
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	45,00	45,00	45,00
Letzter Schlusskurs (Geldkurs) per Stichtag (in CHF)	n/a ³	1 050,00	1 155,00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	n/a ³	2 969,3	3 266,2
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	4 663,4	4 908,3	4 924,6
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	3,03%	3,07%	3,01%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	101 (4)	115 (5)	115 (4)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	4 936,0	4 976,9	4 988,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	1 344,2	1 381,0	1 277,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	206,2	203,5	198,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	11,9	10,5	10,4
Nettoertrag (in Mio. CHF)	128,0	128,4	127,4
Performance ²	n/a ³	-5,4%	-20,1%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance) ⁴	15,3%	2,0%	-16,1%
KGAST Immo-Index Gemischt TR4	3,2%	2,6%	4,8%
Wohnbauten	29,9%	29,3%	28,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	45,9%	52,6%	56,2%
Gemischte Bauten	17,8%	16,4%	12,6%
Bauland/Angefangene Bauten	6,4%	1,6%	2,5%
Zürich	39,7%	36,8%	37,4%
Genfersee	20,7%	23,1%	23,4%
Nordwestschweiz	17,8%	18,6%	18,7%
Zentralschweiz	11,8%	11,0%	10,1%
Südschweiz	4,2%	3,3%	3,4%
Ostschweiz	2,5%	3,2%	2,8%
Bern	1,9%	1,7%	1,7%
Westschweiz	1,4%	2,3%	2,5%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Anlagerendite	3,5%	0,3%	6,2%
Ausschüttungsrendite	3,5% ⁵	4,3%	3,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	97,2%	93,5%	94,5%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,3%	0,1%	5,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,6%	0,3%	4,4%
Disagio	n/a ³	-17,4%	-12,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,7%	75,3%	75,6%
Fremdfinanzierungsquote	24,0%	24,0%	21,7%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	7.0 Jahre	7.6 Jahre	7.6 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0,8%	0,9%	0,6%
Mietzinsausfallrate	5,5%	5,2%	6,1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,53%	0,52%	0,53%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – NAV	0,80% ⁵	0,82%	0,68%

¹ Gemäss Bewertungsbericht

² Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland)

³ Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 31.03.2024

⁴ Per 31.03.2024 wurde der ausserbörsliche Handel der Anteile eingestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Referenzindex von alt: SXI Real Estate Funds Broad (TR) auf neu: KGAST Immo Index Gemischt (TR) angepasst

⁵ Neu auf Basis des NAV berechnet

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
(bis 30.04.2024 Credit Suisse Funds AG, Zürich)

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
Managing Director
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Andreas Binder, Unabhängiges Mitglied
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer,
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head of ManCo Substance & Oversight
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS – Product Management
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich
(bis 30.06.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz)

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Verantwortliche Personen:

- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel
(bis 31.05.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zürich)

Liegenschaftsverwaltungen

- Wincasa AG, Winterthur
- CSL Immobilien AG, Zürich

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich
(bis 30.06.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8,
8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz)

Bis zur Fusion der beiden Fondsleitungen per 30.04.2024 waren folgende Organe verantwortlich:

Verwaltungsrat

- Andreas Binder, Präsident
- Patrick Tschumper, Vizepräsident
- Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied
- Jürg Roth, Mitglied
- Thomas Vonaesch, Mitglied

- Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident
- Hans Peter Bär (bis 15.03.2024), Mitglied

Geschäftsleitung

- Thomas Schärer, CEO
- Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM
- Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management
- David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services
- Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management
- Gilbert Eyb, Mitglied, General Counsel
- Markus Hafner, Mitglied, Chief Operating Officer
- Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration
- Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF
- Gabriele Wyss, Mitglied, Chief Compliance Officer

Bis zur Fusion der beiden Fondsleitungen per 30.04.2024 wurde das Investment Management (inklusive Anlageentscheid) an die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich delegiert.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelte ein zwischen der Credit Suisse Funds AG (ab 30.04.2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) und der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Weiter hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an Gruppengesellschaften der UBS Group AG im In- und Ausland übertragen.

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

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Umstellung des Anlagefonds in ein NAV-basiertes Produkt

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK
ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. 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, den Fondsvertrag des Immobilienfonds zu ändern.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Umstellung des Anlagefonds in ein NAV-basiertes Produkt. Der ausserbörsliche Handel der Fondsanteile wird vorbehaltlich der Zustimmung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA eingestellt. Die Anleger des oben erwähnten Anlagefonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

1. § 1 Bezeichnung, eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank, Vermögensverwalter sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG

§ 1 Ziff. 5 soll um folgenden Absatz ergänzt werden, nach welchem die Fondsleitung in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG und in Abweichung von Art. 83 Abs. 4 KAG i.V.m. Art. 106 Abs. 3 Bst. a und Abs. 4 KKV-FINMA sowie Art. 67 KAG von ihrer Pflicht befreit wird, die Preise mindestens einmal pro Monat zu veröffentlichen sowie über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher zu stellen:

«Die FINMA hat den Immobilienfonds weiter von der Pflicht zur monatlichen Preisveröffentlichung befreit sowie von der Pflicht, einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen.»

§1 Ziff. 5 bleibt ansonsten unverändert.

2. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

In § 17 Ziff. 2 wird der zweite Abschnitt gestrichen, wonach die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicherstellt.

Stattdessen wird Ziff. 2 um folgenden Satz ergänzt:

«Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher.»

Die weiteren Ziffern des § 17 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Aufgrund der Aufhebung der Pflicht der Fondsleitung zur Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler wird die in (bisher) Ziff. 3 als dem Fondsvermögen belastbare Nebenkosten aufgeführte Market Making Gebühr von jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres gestrichen.

4. § 23 Publikationen des Immobilienfonds

Der Wortlaut von Ziff. 3 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert des Immobilienfonds in den im Anhang genannten Print- oder elektronischen Medien sowie sind diese auf Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.»

5. Redaktionelle und formelle Änderungen

Daneben wurden redaktionelle und formelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Änderungen des Anhangs

Der Anhang zum Fondsvertrag des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

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 Änderungen in § 1 des Fondsvertrags erstreckt und jene in § 17, § 19 und § 23 des Fondsvertrags nicht erfasst.

II. Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK
ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (nachfolgend der «Fonds»)

I. Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Die Credit Suisse Funds AG, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, zeigt den Anlegern des Fonds die geplante Übernahme der Credit Suisse Funds AG, Zürich durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel an (die «Übernahme»).

Die Übernahme erfolgt mittels Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. a FusG. Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass mit der Übernahme von Gesetzes wegen sämtliche Aktiven und Passiven und damit sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Funds AG auf die UBS Fund Management (Switzerland) AG übergehen (Art. 22 Abs. 1 FusG). Die Eintragung ins Handelsregister ist per **30. April 2024** geplant.

Zum **30. April 2024** übernimmt demzufolge die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, mit Genehmigung der FINMA, die Funktion als Fondsleitung für den Fonds.

Die Depotbank des Fonds bleibt Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

Im Zusammenhang mit der Übernahme wird es auch zu einem Wechsel der Prüfgesellschaft des Fonds kommen. Die jetzige Prüfgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wird ab dem **1. Juni 2024** durch die Ernst & Young AG, Basel, ersetzt werden.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **30. April 2024** wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

«2. Fondsleitung ist die **UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.**»

III. Änderungen des Anhangs

Der Anhang wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse Funds AG und ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Fund Management (Switzerland) AG sowie bei der Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

III. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (nachfolgend der «Fonds»)

I. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Im Zusammenhang mit der Fusion der Credit Suisse (Schweiz) AG mit der UBS Switzerland AG geht die Funktion als Depotbank für den Fonds auf die UBS Switzerland AG, Zürich, über. Die Fusion könnte bereits per **1. Juli 2024** erfolgen, vorbehaltlich aller ausstehenden behördlichen Genehmigungen.

Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **1. Juli 2024** wie folgt zu ändern:

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 3 (Änderung hervorgehoben):

«3. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich.»

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

«2. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.

Die Anteile werden ausschliesslich buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt und sind zwingend bei der Credit Suisse (Schweiz) AG (**ab 01.07.2024: UBS Switzerland AG**), Schweiz, einzubuchen und zu verwahren. Für Anteile, die nicht bei der Depotbank eingebucht und gehalten werden, müssen die die Anteile verwahrenden Banken dieser schriftlich bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 qualifizieren und diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.»

III. Änderungen des Anhangs

Der Anhang wird dementsprechend angepasst. Die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse (Schweiz) AG als Depotbank sowie ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Switzerland AG als Depotbank bezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

IV. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK
ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mit Wirkung zum **30. August 2024** wird die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds nicht mehr an einen Vermögensverwalter delegiert, sondern von der Fondsleitung selbst wahrgenommen, vorbehaltlich aller ausstehenden behördlichen Genehmigungen.

Die Änderung ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **30. August 2024** wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

§1 (Änderung hervorgehoben):

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

Ziff. 4 wird vollständig gestrichen:
~~4. Vermögensverwalter ist die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich.~~

Die Referenzen auf den Vermögensverwalter werden im ganzen Fondsvertrag und Anhang mit der Fondsleitung ersetzt und entsprechend angepasst.

Weiter werden formelle und redaktionelle Änderungen

vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

III. Änderungen des Anhangs

Der Anhang wird dementsprechend angepasst. 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. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

V. Strategische Alignierung des Produkteangebots sowie Umsetzung der AMAS Selbstregulierung (ESG)

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK
ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag des Immobilienfonds zu ändern.

Die Anleger des oben erwähnten Immobilienfonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

1. §8 Anlageziel und Anlagepolitik

Beim Immobilienfonds handelt es sich unverändert um einen als nachhaltig klassifizierten Immobilienfonds.

Im Rahmen der strategischen Alignierung des Produkteangebots sowie der Umsetzung der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wird der in §8 beschriebene ESG-Ansatz durch eine neue Ziff. 4 in §8 mit folgenden Wortlaut ersetzt:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt: Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (ESG-Integration). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des

ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (Klimaausrichtung).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze **«ESG-Integration»** und **«Klimaausrichtung»** an, die im Anhang unter Ziff. 2.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsziele (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e-Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e-Ziel für Scope 1 + 2 des Portfolios: 100% bis 2050
 - Zwischenziel: –60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - –30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel: –10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen

** EBF = Energiebezugsfläche

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss §8), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Anhang Ziff. 2.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Anhang zu entnehmen.»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Änderungen des Anhangs

Der Anhang zum Fondsvertrag des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

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. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 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.

Ersatzneubau in Jona (SG)



Bericht des Portfoliomanagements

Der seit 1. April 2024 als NAV Produkt geführte Fonds konnte seine Ertragskraft im Geschäftsjahr 2023/2024 trotz diverser Verkäufe um CHF 2,8 Mio. steigern. Aufgrund dieser Verkäufe reduzierten sich die Verkehrswerte von CHF 4,9 Mrd. auf CHF 4,7 Mrd. und der Nettoinventarwert geringfügig um 0,1% von CHF 1271.59 auf CHF 1270.13. Per 30. September 2023 wurden 277 680 Anteile gekündigt, per 30. September 2024 weitere 196 550. Die Ausschüttung bleibt bei einer Ausschüttungsquote von 97,2% mit CHF 45.00 pro Anteil gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Mietzinsausfallrate stieg leicht an und liegt bei 5,5%. Die Anlagerendite beträgt 3,5%.

Marktbericht

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem moderaten Wachstum von 0,7% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland nach einem Wachstum von 0,5% im 1. Quartal 2024, mit 0,7% im 2. Quartal sogar ein leicht überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Im 3. Quartal hat sich das Wachstum mit 0,2% jedoch durch die Schwäche der Industrie wieder verlangsamt. Für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Wachstum von 1,4% gerechnet. Nach dem kräftigen Beschäftigungswachstum von 77 200 Vollzeit-äquivalenten (VZAE) im Jahr 2023 war das Beschäftigungswachstum im 1. Halbjahr 2024 mit 26 900 VZAE eher moderat. Analog ist auch die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf 2024 von 2,2% auf 2,6% im Oktober gestiegen. Die Inflation ist dagegen weiter gesunken und liegt seit über einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Entsprechend wurde der Leitzins, nach den bereits erfolgten Senkungen im März, Juni und September 2024 um je 25 Basispunkte auch im Dezember um 50 Basispunkte auf nun 0.5% gesenkt.

Risikoprämien wieder auf dem langjährigen Mittelwert

Nachdem Schweizer Immobilienanlagen in den vergangenen zwei Jahren etwas an Attraktivität eingebüsst hatten, hat sich die Stimmung 2024, auch dank der Normalisierung der Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen, wieder erheblich gebessert. Diese liegt mit etwa 175 Basispunkten inzwischen wieder leicht über dem langjährigen Mittelwert. Neben dem anhaltenden Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen wirken sich die Korrekturen bei den Immobilienrenditen zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 2. Quartal 2024 positiv aus. Nachdem sich die Immobilienrenditen im 1. Halbjahr stabil präsentierten, sind sie im 3. Quartal 2024 bereits wieder leicht gesunken.

Nachfrage nach Mietwohnungen ungebrochen hoch, kommerzielle Segmente trotz widriger Umstände robust

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit rund 58 000 zwischen Januar und September 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig,

bleibt aber hoch. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen zwölf Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Folglich ist auch die Leerwohnungsziffer weiter von 1,2% im Vorjahr auf aktuell 1,1% gesunken. Das geringe Angebot treibt die Mieten entsprechend weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2. Quartal 2024 schweizweit um 6,4% gestiegen, im 3. Quartal 2024, trotz des bereits kräftigen Anstiegs von 3,9% im Vorjahresquartal, um 3,8%.

Kommerzielle Flächen stehen durch die anhaltende Unsicherheit bezüglich des künftigen Flächenbedarfs angesichts hybrider Arbeitsmodelle und dem Wachstum des Onlineshopping sowie durch die konjunkturelle Lage unter Druck. Trotz der widrigen Umstände präsentieren sich die kommerziellen Segmente am Schweizer Immobilienmarkt aber verhältnismässig robust. Neben dem Beschäftigungswachstum hilft die im internationalen Vergleich geringe Home Office Popularität in der Schweiz dem Büromarkt. Damit bleibt die durchschnittliche Angebotsquote auch stabil, wobei eine Verlagerung der Nachfrage zu Primeobjekten bleibt. Die Polarisierung des Mietmarktes zeigt sich im starken Anstieg der Spitzenmieten, bei sehr verhaltener Dynamik der Durchschnittsmieten. Verkaufsflächen sehen sich onlinehandelsbedingten strukturellen und konjunkturellen Herausforderungen gegenüber. Jedoch hellt die Konsumentenstimmung dank Reallohnwachstum wieder auf, wobei das Wachstum der Detailhandelsumsätze verhalten bleibt. Entsprechend präsentiert sich auch die Situation am Einzelhandelsmarkt: Gemäss Wüest Partner sind die Mieten für Verkaufsflächen im zweiten und dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal gesunken. An den Spitzenlagen, die durch den starken Tourismus gestützt werden, haben insbesondere in Zürich die Mieten dagegen deutlich angezogen.

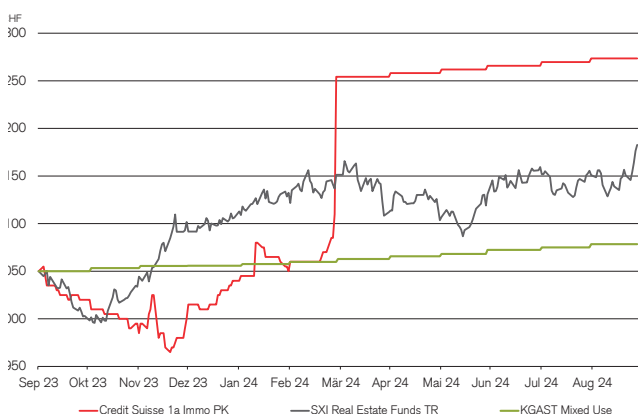
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z. B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

CS 1a Immo PK wurde per 31. März 2024 von einem OTC- in ein NAV-Produkt umgewandelt. Mit der Inkraftsetzung des neuen Fondsvertrags per 31. März 2024 wurde der ausserbörsliche Handel eingestellt. Somit wies der Fonds bis 31. März 2024 andere Eigenschaften auf und die im unten stehenden Chart abgebildete Performance von 27,21% wurde unter Bedingungen erzielt, die nicht mehr gegeben sind. Seit dem 1. April 2024 gilt als der Referenzindex nicht mehr der SXI Real Estate Funds Broad (TR) sondern neu der KGAST-Immo-Index Gemischt (TR)

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig um 0,1% von CHF 1271.59 auf CHF 1270.13. Diese Abnahme resultiert überwiegend aus dem Verkauf von 15 Liegenschaften sowie einer Landabtretung. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2023/2024 eine attraktive Anlagerendite von 3,5%.

Aufgrund des vorliegenden Resultats und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 45.00 pro Anteil beizubehalten. Auf dieser Basis ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 3,5% bei einer Ausschüttungsquote von 97,2%.

Liegenschaftsportfolio

Die Verkehrswerte haben sich im Geschäftsjahr 2023/2024 um 5,0% von CHF 4908,3 Mio. auf CHF 4663,4 Mio. verringert. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolios gegenüber dem Vorjahr um CHF 244,9 Mio. gesunken. Diese Entwicklung

beruht insbesondere auf dem Verkauf von 15 Liegenschaften sowie einer Landabtretung zur Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteilsscheine. Im gleichen Zeitraum konnte der Fonds zwei Neuakquisitionen in Locarno tätigen. Bei den Liegenschaften handelt es sich zum einen um eine Landarrondierung und zum anderen um ein Neubauprojekt für eine gemischt genutzte Liegenschaft mit einem Mix aus Wohnen, Verkauf, Hotel- und Gastronomieflächen in bester Innenstadtlage. Das Portfolio umfasst somit per 30. September 2024 97 attraktive Bestandesobjekte und vier Liegenschaften in der Bau- bzw. Umbauphase.

Die Verkehrswerte im Bestandsportfolio zeigten sich wertstabil. Ohne Berücksichtigung der im Geschäftsjahr noch laufenden Bauprojekte und ohne die getätigten Käufe und Verkäufe sowie bereinigt um die Investitionen resultierte eine Aufwertung von CHF 3,6 Mio. oder 0,1%.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft trotz der erwähnten Verkäufe gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 203,5 Mio. um 1,3% auf CHF 206,2 Mio. erhöht. Diese Zunahme ist vor allem auf die Fertigstellung des Grossprojekts in Emmenbrücke im vorangegangenen Geschäftsjahr zurückzuführen, welches im abgelaufenen Geschäftsjahr voll ertragswirksam wurde. Gleichzeitig beeinflusst die genannte Fertigstellung durch noch bestehende Anfangsleerstände die Mietzinsausfallrate, welche sich gegenüber dem Vorjahr um 30 Basispunkte erhöhte und per 30. September 2024 in einer kumulierten Mietzinsausfallrate von 5,5% resultierte.

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich im Verlaufe des vergangenen Geschäftsjahres von 1,6% auf 6,4% erhöht. Die eingeschlagene Strategie des CS 1a Immo PK wird konsequent umgesetzt. Der Fokus liegt auf der Modernisierung, Repositionierung und Nachverdichtung im Portfolio sowie auf der Fortführung der Investitionen in laufende und geplante Bauprojekte zur Sicherung von zusätzlichen Mieterträgen. Die Bauaktivitäten umfassen das per Juli 2024 akquirierte Neubauprojekt in Locarno, den Ersatzneubau an der Seeblickstrasse in Jona, die Modernisierung und Neuausrichtung des Neuhegi Centers in Winterthur und zu guter Letzt das Grossprojekt in Zug am Zählerweg.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Erdsonden-
Wärmepumpe



Photovoltaikanlage und
Elektroladestationen



Grosszügige
Umgebungsgestaltung



Minergie und
greenproperty
zertifiziert

Ersatzneubau in Jona (SG)

An wunderschöner Lage, an der Seeblickstrasse in Jona, erfolgte im August 2022 der Baustart für einen attraktiven Ersatzneubau nur wenige Schritte vom Seeufer entfernt.

Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von CHF 32,6 Mio. umfasst fünf freistehende Baukörper mit insgesamt 53 exklusiven Wohnungen. Das Angebot umfasst 2.5- bis 5.5-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von 52 bis 136 m² und grosszügigen Aussenflächen. Die hochwertig ausgebauten Wohnungen verfügen zum Teil über spektakuläre Aussichten auf den Zürichsee und die Glarner Alpen.

Die Umgebung wurde als Begegnungsort konzipiert und umschliesst die Anlage wie ein Park mit viel Grün, Spielflächen und Sitzgelegenheiten.

Die Minergie und GreenProperty zertifizierte Liegenschaft konnte termingerecht und ohne Budgetüberschreitung realisiert werden und ist im November 2024 bezugsbereit.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Erdsonden-Wärmepumpen. Im Sommer sorgt Freecooling für ein angenehmes Raumklima

und die Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf den Dächern liefern Strom u.a. für die Elektroladestationen in der Einstellhalle. Zusätzlich stehen den Mietern Smarthome und Paketboxen zur Verfügung.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 32,6 Mio.
Anzahl Wohnungen:	53
Bauzeit:	August 2022 – November 2024
Zertifikat:	Minergie, GreenProperty



Photovoltaikanlage



Grosszügige
Aussenräume



Minergie-
zertifiziert



20 neue Wohnungen
durch Dachstockausbau

Gesamtsanierung in Cugy (VD)

Bei der energetischen Sanierung der sechs Mehrfamilienhäuser wurde eine umfangreiche Aussenisolation aufgebracht, welche neben den neuen dreifachverglasten Fenstern und den isolierten Dachabdeckungen zu einer signifikanten Senkung des Energieverbrauchs der Liegenschaft beitragen. Die Heizung wurde vollständig auf Pellets umgestellt und auf den Dächern wurden Photovoltaikanlagen installiert.

Die aussen wie innen umfangreich sanierten Gebäude verfügen nun über eine kontrollierte Wohnungslüftung und sind Minergie zertifiziert. Smarthome und Smartlock sowie Vorinstallationen für Autoladestationen und Paketboxen erhöhen den Wohnkomfort in der bereits wieder vollvermieteten Liegenschaft.

Mit dem Ausbau der Dachgeschosse konnte nach innen verdichtet werden und zu den bestehenden 60 Wohnungen 20 weitere hinzugefügt werden.

Die Gesamtsanierung im Umfang von CHF 22,1 Mio. konnte nach zwei Jahren Bauzeit termingerecht im April 2024 fertiggestellt werden.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 22,1 Mio.
Anzahl Wohnungen:	80
Bauzeit:	2Q22 – 2Q24
Fertigstellung:	April 2024

Gesamtsanierung in Luterbach (SO)

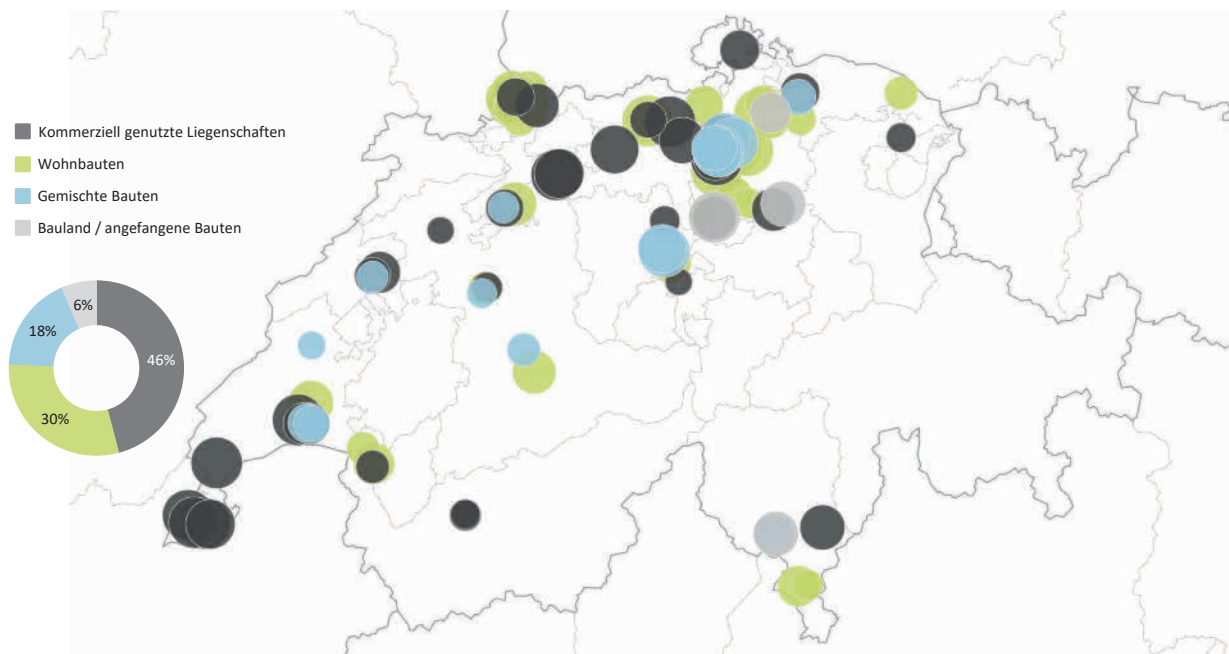
Mittels einer umfassenden Gesamtsanierung, der Dämmung der Gebäudehülle, Installation einer eigenverbrauchsoptimierten PV-Anlage, umfangreicher Innensanierung von Küche und Nasszellen und neuer nachhaltiger Wärmeerzeugung (Fernwärme), haben die Wohnungen wieder eine zeitgemässe und marktgängige Erscheinung erhalten. Durch den Ausbau der Dachgeschosse wurde die Überbauung zusätzlich nach innen verdichtet und fünf neue Wohnungen geschaffen. Die Investition im Umfang von CHF 20,6 Mio. wurde von März 2023 bis Mai 2024 im bewohnten Zustand umgesetzt.



Akquisition in Locarno (TI)

Mit Antritt per 15. Juli 2024 hat CS 1a Immo PK die Liegenschaft an der Largo Franco Zorzi in Locarno (TI) akquiriert. Das Objekt beherbergte bis Ende 2022 die Tessiner Filiale der Warenhausgruppe Globus. Durch die optimale Lage, die ausgewogene Nutzung von Wohnen/Dienstleistungen sowie die hohe Projektqualität passt dieses wertige und ESG-konforme Investment sehr gut zum Anlagefokus und zu der Wachstumsstrategie des CS 1a Immo PK. Der Bestand wird vollumfänglich saniert, teilweise umgenutzt und um Neubauten erweitert. Mit der Gesamtinvestition von rund CHF 73 Mio. werden 64 Wohnungen, rund 2700 m² Verkaufsflächen und rund 1000 m² Hotel- und Gastronomieflächen an bester Zentrums Lage entstehen. Zudem ist der CS 1a Immo PK Eigentümer der Nachbarliegenschaft der Parzelle 229 und kann durch die Arrondierung Vorteile in der Bewirtschaftung der Liegenschaften erreichen.

Investitionsschwerpunkte des CS 1a Immo PK



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von «Credit Suisse 1a Immo PK». www.ubs.com/property-finder

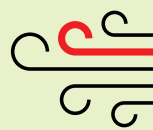
Nachhaltigkeitsbericht

Credit Suisse 1a Immo PK
2023/2024

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



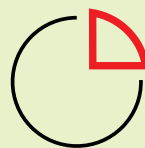
Energieintensität
97.3
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
13.9
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
22,6%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
78,3%

Unsere Nachhaltigkeitsziele

Bis 2030

- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten 100%

Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)

Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen für das Kalenderjahr 2023 werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

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

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2010

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

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2023 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfares wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2023 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über die gesamten Messperioden vorlagen, wurden diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap).

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar. Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z. B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre.

CS 1a Immo PK bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotenzial und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden. Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂e-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. CS 1a Immo PK misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtansanierungen) 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. Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittenbiestern (z. B. Minergie) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat CS 1a Immo PK 22% der Liegenschaften zertifiziert (Minergie, Minergie-P und greenproperty). Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

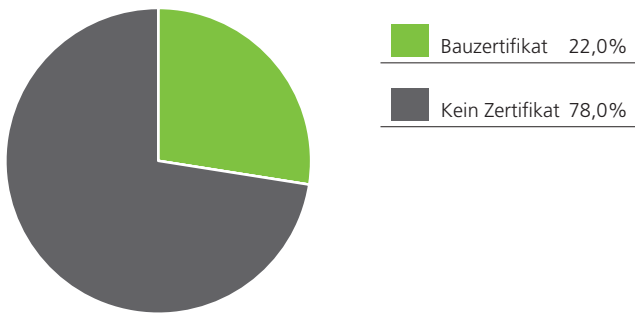
REIDA CO₂-Benchmark

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Anteil zertifizierter Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2024 – CS 1a Immo PK Standing Investment: 3 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	80 / 100	Score	43 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	76	Average	42	Average	16	Average	18
Peer Average	83	Peer Group Average	47	Peer Group Average	17	Peer Group Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	1 027 359	1 037 771	981 601
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	804 154	891 640	898 675
Abdeckungsgrad	%	78,3	85,9	91,6
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	78 262	89 352	71 085
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	97,3	100,2	79,1
Heizöl	%	4,6	6,9	8,1
Heizgas	%	63,0	59,7	54,4
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0,7	0,8	0,7
Fernwärme	%	14,0	11,7	21,7
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,4	0,3	0,2
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,2	0,1	0,1
Allgemeinstrom	%	17,0	20,5	14,7
Anteil erneuerbar	%	22,6	24,0	24,4
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	11 148	12 561	10 158
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	13,9	14,1	11,3
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12,3	12,6	9,5
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1,5	1,4	1,8
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	51,2	60,8	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	14 167	20 794	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	27,0	33,0	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	256	376	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,5	0,6	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	779	387	37
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	498	321	38
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	78,0	80,2	70,7
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	374 900	414 694	405 872
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,47	0,50	0,59

Berechnungsmethodik

Nachhaltigkeitskennzahlen für die Kalenderjahre 2019-2023 werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (zwölf Monate) im Portfolio waren – Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert. Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

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

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

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

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

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften. Die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

Kennzahlen Energie

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

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

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

Kennzahlen Mieterstrom

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

Kennzahlen Photovoltaik

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

Kennzahlen Wasser

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

« Ein zentrales Element unserer Projekte ist die Erfüllung höchster Nachhaltigkeitsstandards zur Erreichung des Netto-Null Ziels bis 2050.»

Sascha Paul
Product Manager
Credit Suisse 1a Immo PK



Erläuterungen zur Vermögensrechnung

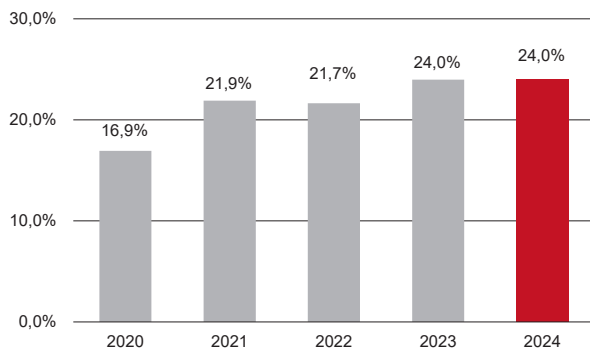
Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beträgt CHF 3591,8 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,1% abgenommen. Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 4936,0 Mio., was einer Abnahme von 0,8% entspricht. Die Veränderung ist vor allem bedingt durch diverse Verkäufe. Im Geschäftsjahr wurden 15 Liegenschaften mit einem Verkehrswert per 30. September 2023 von CHF 390,7 Mio. verkauft sowie zwei Liegenschaften gekauft (eine davon betrifft eine Arrondierung durch den Kauf einer Nachbarliegenschaft).

Überschüssige Liquidität aus dem Verkauf diverser Liegenschaften wurde in Festgelder und Interfondsdarlehen angelegt.

Per 30. September 2023 wurden 277 680 Anteilscheine gekündigt, per 30. September 2024 weitere 196 550.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 1119,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,0% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33,3%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beträgt CHF 236,9 Mio.

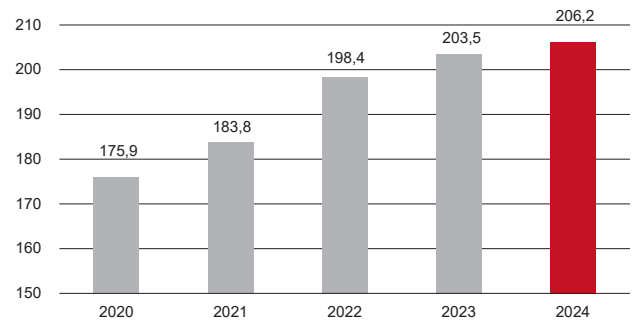
Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinnsteuern sowie potenzielle Handänderungssteuern) werden auf CHF 72,8 Mio. geschätzt. Die Reduktion von CHF 2,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf den Verkauf diverser Liegenschaften im Geschäftsjahr zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

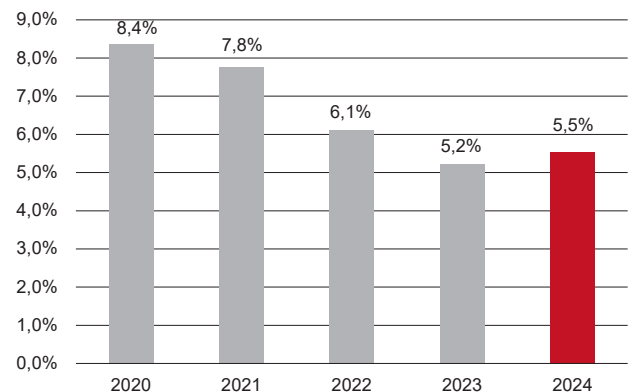
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2023/2024 um CHF 2,7 Mio. oder 1,3% auf CHF 206,2 Mio. gestiegen. Die Zunahme der Mieterträge trotz diverser Verkäufe ist vor allem auf die im letzten Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauprojekte in Renens und Emmenbrücke zurückzuführen. Die Mietzinsausfallrate hat sich im Berichtsjahr von 5,2% auf 5,5% der Sollmietzinseinnahmen unter anderem durch anfängliche Leerstände in den fertiggestellten Neubauten leicht erhöht.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beträgt 5,1 Jahre.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF

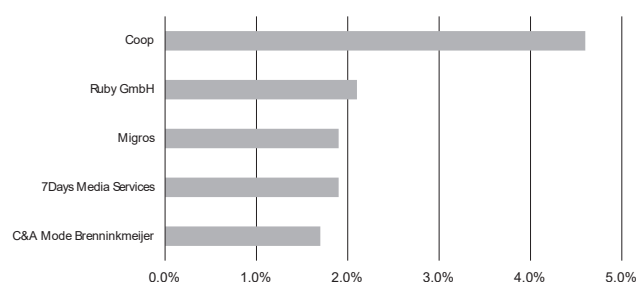


Entwicklung der Mietzinsausfallrate



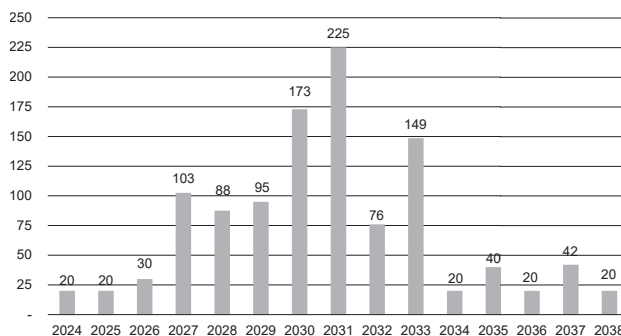
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen betragen CHF 10.5 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beträgt 0,82% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit 7,0 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für «Ordentlichen Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 11,9 Mio. oder 5,8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beträgt per Geschäftsjahresabschluss CHF 9,7 Mio., was 4,7% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt CHF 120,0 Mio. aufgewendet, davon entfallen CHF 12,7 Mio. auf den ausserordentlichen Unterhalt/Reparaturen.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Sollstellungen in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung nur noch Mieten und Leerstände für vermietete respektive vermietbare Flächen sollgestellt.

Der nicht realisierte Kapitalerfolg von CHF 3,7 Mio. entspricht der Veränderung der Verkehrswerte unter Abzug der wertvermehrenden Investitionen der Immobilien im Geschäftsjahr.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 120,2 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 4,8 Mio. und einer Entnahme von CHF 1,9 Mio. beträgt der Saldo der Rückstellungen für künftige Reparaturen CHF 34,7 Mio. oder 16,8% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	9 336 427.32	9 176 921.70	159 505.62
Bankguthaben auf Zeit (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	83 100 000.00	0.00	83 100 000.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	300 670 000.00	78 490 000.00	222 180 000.00
Wohnbauten	1 392 342 000.00	1 439 373 000.00	-47 031 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 141 704 160.00	2 583 659 340.00	-441 955 180.00
Gemischte Bauten	828 728 000.00	806 816 000.00	21 912 000.00
Total Grundstücke	4 663 444 160.00	4 908 338 340.00	-244 894 180.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	105 600 000.00	0.00	105 600 000.00
Sonstige Vermögenswerte	74 486 901.71	59 403 528.52	15 083 373.19
Gesamtfondsvermögen	4 935 967 489.03	4 976 918 790.22	-40 951 301.19
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-20 000 000.00	-87 200 000.00	67 200 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-151 785 964.73	-129 225 518.95	-22 560 445.78
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-171 785 964.73	-216 425 518.95	44 639 554.22
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-1 099 600 000.00	-1 089 600 000.00	-10 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-1 099 600 000.00	-1 089 600 000.00	-10 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-1 271 385 964.73	-1 306 025 518.95	34 639 554.22
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	3 664 581 524.30	3 670 893 271.27	-6 311 746.97
Geschätzte Liquidationssteuern	-72 816 000.00	-74 997 000.00	2 181 000.00
Nettofondsvermögen	3 591 765 524.30	3 595 896 271.27	-4 130 746.97

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3 595 896 271.27	3 711 113 048.35	-115 216 777.08
Ordentliche Jahresausschüttung	-127 254 600.00	-127 254 600.00	0.00
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	120 223 853.03	4 237 822.92	115 986 030.11
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	2 900 000.00	7 800 000.00	-4 900 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	3 591 765 524.30	3 595 896 271.27	-4 130 746.97
Nettoinventarwert pro Anteil	1 270.13	1 271.59	-1.46
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	45.00	45.00	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	1 225.13	1 226.59	-1.46

Entwicklung der Anteile

	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	01.10.2022–30.09.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	2 827 880	2 827 880	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	2 827 880	2 827 880	0

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	56 355.65	125.00	56 230.65
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	206 245 261.59	203 509 532.26	2 735 729.33
Erträge aus Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen	178 654.42	0.00	178 654.42
Sonstige Erträge	818 572.88	1 243 426.52	-424 853.64
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen	236 093.02	0.00	236 093.02
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	207 534 937.56	204 753 083.78	2 781 853.78
Aufwand			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-10 531 729.76	-8 979 091.97	-1 552 637.79
Baurechtszinsen	-1 604 961.05	-1 707 460.15	102 499.10
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-11 891 519.52	-10 541 019.52	-1 350 500.00
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-12 655 429.65	-8 086 642.56	-4 568 787.09
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-9 745 655.49	-8 648 211.16	-1 097 444.33
Verwaltungsaufwand	-1 514 671.33	-1 049 942.72	-464 728.61
Steuern und Abgaben	-2 474 577.17	-3 408 167.04	933 589.87
Schätzungsaufwand	-278 983.18	-194 770.29	-84 212.89
Aufwand der Prüfgesellschaft ¹	-103 667.14	-92 799.88	-10 867.26
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-4 800 000.00	-7 800 000.00	3 000 000.00
Entnahme	1 900 000.00	0.00	1 900 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-17 419 215.77	-17 461 201.20	41 985.43
die Depotbank	-719 179.25	-742 222.61	23 043.36
den Market Maker	-149 829.01	-371 111.30	221 282.29
die Immobilienverwaltung	-7 507 764.87	-7 015 314.51	-492 450.36
Sonstige Aufwendungen	-53 320.38	-301 740.90	248 420.52
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-79 550 503.57	-76 399 695.81	-3 150 807.76
Nettoertrag	127 984 433.99	128 353 387.97	-368 953.98
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-6 255 800.96	-5 281 925.05	-973 875.91
Realisierter Erfolg	121 728 633.03	123 071 462.92	-1 342 829.89
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3 685 780.00	-148 684 640.00	144 998 860.00
Veränderung der Liquidationssteuern	2 181 000.00	29 851 000.00	-27 670 000.00
Gesamterfolg	120 223 853.03	4 237 822.92	115 986 030.11

Verwendung des Erfolges

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	127 984 433.99	128 353 387.97	-368 953.98
Vortrag des Vorjahres	2 807 109.02	1 708 321.05	1 098 787.97
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	130 791 543.01	130 061 709.02	729 833.99
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-127 254 600.00	-127 254 600.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	3 536 943.01	2 807 109.02	729 833.99

Ausschüttung für 2023/2024

(Coupon Nr. 25- Ex-Datum 10.12.2024)

Brutto	CHF 45.0000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.0000
netto pro Anteil (zahlbar ab 12.12.2024)	CHF 45.0000

¹ Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wurde per 30. August 2024 aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. In der Folge wurden bis dahin delegierte Tätigkeiten wieder in die UBS Fund Management (Switzerland) AG reintegriert. Die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios wird fortlaufend beurteilt.

Anhang per 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	34,7	31,8
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	3 460,3	3 609,1
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	196 550 ¹	277 680 ²

Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietzinsausfallrate	5,5%	5,2%
Fremdfinanzierungsquote	24,0%	24,0%
Ausschüttungsrendite	3,5%	4,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	97,2%	93,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,7%	75,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,53%	0,52%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – NAV	0,80%	0,82%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,3%	0,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,6%	0,3%
Agio/Disagio	n/a	-17,4%
Performance	26,5%	-5,4%
Anlagerendite	3,5%	0,3%

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland)

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. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen in den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

¹ Die Rückzahlung der per 30. September 2024 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2025.

² Die Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2024.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
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%	0,5%	0,35%	0,5%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,64%	5,0%	3,45%	5,0%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
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%
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% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	236,9	146,1

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	240,0	157,5
> 5 Jahre	859,6	932,1

Anlagen

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	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	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 «Liegenschaftenverzeichnis»	4 663,4	4 908,3
– Details siehe dazu «Weitere Anlagen»	105,6	0
Total Anlagen	4 769,0	4 908,3

¹ Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 29. Februar 2024

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Eigentumsübertragung
Käufe			
Locarno	Largo Franco Zorzi 6, Le Corti	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	30.07.2024
Locarno	Via Valle Maggia 19 (Arrondierung)	Wohnen	30.08.2024
Verkäufe			
Arbon	Südstrasse 1	Wohnbau	10.06.2024
Basel	Bleichstrasse 23, 25, 27 / Mattenstrasse 31	Wohnbauten	29.07.2024
Basel	Fasanenstrasse 140, 150 / Schorenweg 38a, 40	Wohnbauten	23.08.2024
Basel	Spalenring 55, 57, 59, 61 / Nonnenweg 55	Wohnbauten	16.07.2024
Bussigny-Lausanne	Route d'Eguechoudens 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	Wohnbauten	02.07.2024
Carouge	Avenue Industrielle 4, 6	Kommerziell genutzte Liegenschaft	30.05.2024
Effretikon	Müslistrasse 7, 9	Wohnbauten	12.07.2024
Frauenfeld ¹	Langfeldstrasse 89	Kommerziell genutzte Liegenschaft	29.04.2024
Genf	Rue Arnold-Winkelried 6	Kommerziell genutzte Liegenschaft	01.12.2023
Lugano	Via Domenico Fontana 8	Wohnbau	21.08.2024
Martigny	Rue du Simplon 37	Kommerziell genutzte Liegenschaft	11.07.2024
Petit-Lancy	Avenue des Morges 12, «Geneva Business Center»	Kommerziell genutzte Liegenschaft	23.07.2024
Schmiten ¹	Bahnhofstrasse 47, 47a	Kommerziell genutzte Liegenschaften	26.04.2024
Solothurn	Kronengasse 1, «Palais Besenval»	Kommerziell genutzte Liegenschaft	01.11.2023
Solothurn	Weissensteinstrasse 5	Kommerziell genutzte Liegenschaft	01.07.2024
Wädenswil, Landabtreterung	Speerstrasse 1, 3	Wohnbauten	30.09.2024

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA¹

Im laufenden Geschäftsjahr hat der CS 1a Immo PK zwei Immobilienwerte (Frauenfeld und Schmiten) an einen anderen Immobilienfonds (Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus) derselben Fondsleitung übertragen.

Hypotheken

Gegenüber Dritten

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
02.10.2023 – 13.10.2023	2,61%	–	130 000	–130 000	–
25.08.2023 – 25.10.2023	2,11%	10 000 000	–	–10 000 000	–
25.10.2023 – 26.10.2023	2,60%	–	2 400 000	–2 400 000	–
25.09.2023 – 31.10.2023	2,19%	15 000 000	–	–15 000 000	–
20.10.2023 – 15.11.2023	2,10%	–	26 900 000	–26 900 000	–
31.10.2023 – 15.11.2023	2,09%	–	7 500 000	–7 500 000	–
25.10.2023 – 30.11.2023	2,09%	–	11 100 000	–11 100 000	–
15.11.2023 – 01.12.2023	2,06%	–	12 000 000	–12 000 000	–
15.11.2023 – 01.12.2023	2,06%	–	2 400 000	–2 400 000	–
01.12.2023 – 04.12.2023	2,09%	–	11 850 000	–11 850 000	–
04.12.2023 – 14.12.2023	2,05%	–	1 500 000	–1 500 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,06%	–	11 000 000	–11 000 000	–
30.11.2023 – 29.12.2023	2,10%	–	8 000 000	–8 000 000	–
29.12.2023 – 10.01.2024	2,13%	–	10 000 000	–10 000 000	–
15.11.2023 – 12.01.2024	2,07%	–	16 500 000	–16 500 000	–
14.12.2023 – 12.01.2024	2,08%	–	40 000 000	–40 000 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,11%	–	8 000 000	–8 000 000	–
14.12.2023 – 31.01.2024	2,12%	–	5 500 000	–5 500 000	–

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
14.12.2023 – 14.02.2024	2,03%	–	13 000 000	–13 000 000	–
15.12.2023 – 14.02.2024	2,05%	–	11 000 000	–11 000 000	–
15.12.2023 – 14.02.2024	2,12%	–	6 000 000	–6 000 000	–
14.12.2023 – 22.02.2024	2,09%	–	40 000 000	–40 000 000	–
31.01.2024 – 28.02.2024	2,07%	–	13 500 000	–13 500 000	–
26.02.2024 – 28.02.2024	2,13%	–	4 000 000	–4 000 000	–
22.02.2024 – 28.03.2024	2,07%	–	25 000 000	–25 000 000	–
22.02.2024 – 28.03.2024	2,10%	–	14 600 000	–14 600 000	–
28.02.2024 – 28.03.2024	2,06%	–	13 500 000	–13 500 000	–
28.02.2024 – 28.03.2024	2,08%	–	5 000 000	–5 000 000	–
14.02.2024 – 02.04.2024	2,09%	–	20 700 000	–20 700 000	–
14.02.2024 – 02.04.2024	2,09%	–	6 000 000	–6 000 000	–
28.03.2024 – 03.04.2024	1,98%	–	60 500 000	–60 500 000	–
08.04.2016 – 08.04.2024	0,60%	20 000 000	–	–20 000 000	–
02.04.2024 – 12.04.2024	1,98%	–	6 000 000	–6 000 000	–
02.04.2024 – 30.04.2024	1,84%	–	20 700 000	–20 700 000	–
23.04.2024 – 30.04.2024	1,90%	–	38 100 000	–38 100 000	–
30.04.2024 – 30.05.2024	1,86%	–	20 700 000	–20 700 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	1,90%	–	23 300 000	–23 300 000	–
31.05.2024 – 06.06.2024	1,85%	–	24 100 000	–24 100 000	–
30.05.2024 – 28.06.2024	1,86%	–	20 700 000	–20 700 000	–
28.06.2024 – 04.07.2024	1,63%	–	16 500 000	–16 500 000	–
15.07.2024 – 17.07.2024	2,11%	–	18 000 000	–18 000 000	–
02.08.2024 – 14.08.2024	2,10%	–	1 000 000	–1 000 000	–
14.08.2024 – 30.08.2024	1,72%	–	10 000 000	–10 000 000	–
13.09.2024 – 30.09.2024	1,87%	–	1 000 000	–1 000 000	–
08.04.2016 – 08.04.2025	0,65%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2020 – 15.12.2025	0,01%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2016 – 31.12.2026	0,78%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.03.2020 – 31.03.2027	0,58%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2023 – 14.12.2027	1,77%	–	15 000 000	–	15 000 000
14.12.2020 – 14.12.2027	0,29%	40 000 000	–	–	40 000 000
31.12.2020 – 31.12.2027	0,10%	12 000 000	–	–	12 000 000
30.04.2020 – 30.04.2028	0,44%	20 500 000	–	–	20 500 000
03.06.2019 – 02.06.2028	0,42%	15 000 000	–	–	15 000 000
14.12.2020 – 14.12.2028	0,17%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2023 – 14.12.2028	1,77%	–	15 000 000	–	15 000 000
31.12.2020 – 29.12.2028	0,15%	12 500 000	–	–	12 500 000
03.06.2019 – 01.06.2029	0,49%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021 – 16.07.2029	0,39%	20 000 000	–	–	20 000 000
25.11.2019 – 24.11.2029	0,50%	40 000 000	–	–	40 000 000
14.12.2021 – 13.12.2029	0,47%	20 000 000	–	–	20 000 000
03.06.2019 – 03.06.2030	0,56%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.07.2021 – 15.07.2030	0,51%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2021 – 13.12.2030	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2020 – 13.12.2030	0,27%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2020 – 14.12.2030	0,38%	40 000 000	–	–	40 000 000
01.02.2018 – 31.01.2031	0,98%	9 000 000	–	–	9 000 000
01.02.2018 – 31.01.2031	0,98%	2 500 000	–	–	2 500 000
01.02.2018 – 31.01.2031	0,98%	8 500 000	–	–	8 500 000
04.02.2022 – 03.02.2031	0,69%	50 000 000	–	–	50 000 000
14.05.2021 – 14.05.2031	0,43%	8 000 000	–	–	8 000 000
03.06.2019 – 03.06.2031	0,63%	11 000 000	–	–	11 000 000
14.06.2019 – 13.06.2031	0,63%	14 000 000	–	–	14 000 000
25.11.2019 – 25.11.2031	0,58%	50 000 000	–	–	50 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
14.12.2022 – 12.12.2031	1,97%	20 000 000	–	–	20 000 000
13.12.2021 – 13.12.2031	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2021 – 14.12.2031	0,52%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2021 – 15.12.2031	0,57%	10 000 000	–	–	10 000 000
04.02.2022 – 03.02.2032	0,73%	50 000 000	–	–	50 000 000
15.03.2023 – 15.03.2032	2,27%	15 000 000	–	–	15 000 000
25.06.2021 – 25.06.2032	0,48%	30 000 000	–	–	30 000 000
15.07.2021 – 15.07.2032	0,60%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022 – 30.11.2032	2,04%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022 – 30.11.2032	2,11%	25 000 000	–	–	25 000 000
15.03.2023 – 14.03.2033	2,29%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.03.2023 – 15.03.2033	2,40%	16 000 000	–	–	16 000 000
25.11.2019 – 25.11.2033	0,62%	100 000 000	–	–	100 000 000
14.12.2021 – 13.12.2033	0,59%	30 000 000	–	–	30 000 000
14.12.2021 – 13.12.2033	0,52%	18 600 000	–	–	18 600 000
14.12.2022 – 14.12.2034	2,14%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021 – 13.07.2035	0,54%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2022 – 14.12.2035	2,17%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021 – 15.07.2036	0,56%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.02.2022 – 04.02.2037	0,84%	22 000 000	–	–	22 000 000
04.02.2022 – 04.02.2037	0,88%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.03.2023 – 12.03.2038	2,12%	20 000 000	–	–	20 000 000
Total		1 134 600 000	637 680 000	–652 680 000	1 119 600 000

Laufende und abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Während des Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Immobilienfonds CS 1a Immo PK von den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus folgende Hypotheken erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
29.09.2023 – 13.10.2023	1,85%	42 200 000	–	–42 200 000	–
13.10.2023 – 20.10.2023	1,80%	–	25 500 000	–25 500 000	–
31.10.2023 – 15.11.2023	1,85%	–	9 000 000	–9 000 000	–
12.01.2024 – 19.01.2024	1,83%	–	49 300 000	–49 300 000	–
19.01.2024 – 14.02.2024	1,86%	–	49 300 000	–49 300 000	–
14.02.2024 – 15.03.2024	1,83%	–	49 300 000	–49 300 000	–
15.03.2024 – 02.04.2024	1,78%	–	43 900 000	–43 900 000	–
02.04.2024 – 12.04.2024	1,58%	–	43 900 000	–43 900 000	–
12.04.2024 – 23.04.2024	1,55%	–	40 200 000	–40 200 000	–
23.04.2024 – 30.04.2024	1,58%	–	2 000 000	–2 000 000	–
03.04.2024 – 30.04.2024	1,58%	–	60 300 000	–60 300 000	–
08.04.2024 – 30.04.2024	1,55%	–	20 000 000	–20 000 000	–
Total		42 200 000	392 700 000	–434 900 000	–

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermassen an den vereinbarten Darlehenskonditionen.

Gesamttotal Hypotheken	1 119 600 000
-------------------------------	----------------------

Weitere Anlagen

Laufende und abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Während des Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Immobilienfonds CS 1a Immo PK den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und Credit Suisse Real Estate Fund Green Property folgende Hypotheken gewährt (Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
14.06.2024 – 26.06.2024	1,51%	–	9 000 000	–9 000 000	–
12.07.2024 – 30.07.2024	1,33%	–	41 000 000	–41 000 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	1,49%	–	16 000 000	–16 000 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	1,45%	–	10 500 000	–10 500 000	–
30.08.2024 – 13.09.2024	1,51%	–	5 000 000	–5 000 000	–
13.09.2024 – 30.09.2024	1,44%	–	6 000 000	–6 000 000	–
30.07.2024 – 31.10.2024	1,43%	–	41 000 000	–	41 000 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,37%	–	30 000 000	–	30 000 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,65%	–	17 500 000	–	17 500 000
30.09.2024 – 29.11.2024	1,38%	–	8 000 000	–	8 000 000
13.09.2024 – 30.11.2024	1,42%	–	9 100 000	–	9 100 000
Total		–	193 100 000	–87 500 000	105 600 000

Der kreditgewährende und der kreditaufnehmende Immobilienfonds partizipieren gleichermassen an den vereinbarten Darlehenskonditionen.

Die weiteren Anlagen müssen zum Fair Market Value (FMV) ausgewiesen werden. Aufgrund der derzeit niedrigen Zinssätze sowie der kurzen Haltedauer dieser Anlagen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der FMV jeweils nicht wesentlich vom Nominalwert abweicht.

Bankguthaben auf Zeit einschliesslich Treuhandanlagen Art. 89 Abs. 3 KKV

Während des Geschäftsjahres ist der Immobilienfonds CS 1a Immo PK folgende Festgelder eingegangen.

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022 30.09.2023	Anlage	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023 30.09.2024
15.05.2024 – 30.05.2024	1,19%	–	1 000 000	–1 000 000	–
04.06.2024 – 06.06.2024	1,19%	–	26 000 000	–26 000 000	–
07.06.2024 – 14.06.2024	1,19%	–	1 970 000	–1 970 000	–
11.06.2024 – 14.06.2024	1,19%	–	8 250 000	–8 250 000	–
01.07.2024 – 15.07.2024	0,95%	–	5 200 000	–5 200 000	–
04.07.2024 – 12.07.2024	0,90%	–	18 200 000	–18 200 000	–
15.07.2024 – 30.07.2024	1,00%	–	33 600 000	–33 600 000	–
30.07.2024 – 13.09.2024	1,05%	–	33 600 000	–33 600 000	–
02.08.2024 – 13.09.2024	1,20%	–	80 000 000	–80 000 000	–
13.09.2024 – 11.10.2024	1,05%	–	49 500 000	–	49 500 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,05%	–	33 600 000	–	33 600 000
Total		–	289 920 000	–206 820 000	83 100 000

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

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 marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

An den Verwaltungsrat der
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Basel, 23. Dezember 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse 1a Immo PK, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, 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 9 und 23 bis 36) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



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.



Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse 1a Immo PK für das am 30. September 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 18. Dezember 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem 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 Verantwortlichkeit, 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 Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag, dem Prospekt 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 Unvollständigkeits, 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 der Gesellschaft 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 zuständigen 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.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Credit Suisse 1a Immo PK gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 101 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und angefangene Bauten). Davon werden vier Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten 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. Die bei der FINMA für den Credit Suisse 1a Immo PK akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. 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. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 4 663,4 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF –244,9 Mio., respektive –4,99% vermindert.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 3,04% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,25% bis 4,15% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,62%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, 24. Oktober 2024

Wüest Partner AG

Viktoria Herdt
Manager

Andreas Ammann
Partner

Bildnachweis

- Allco AG, Zürich
Jona, Seeblickstrass 10, 12, 14 / Seehofstrasse 3 /
Möwenstrasse 12
- Backbone, Genf
Cugy, Epi d'Or 1-23
Luterbach, Grüttbachstrasse 2-18
- Artisa, Lugano
Locarno, Lago Franco Zorzi 6, «Le Corti»

