

# Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

30. September 2023



# Inhalt

---

3	<b>Wichtiges in Kürze</b>	24	<b>Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>
4	<b>Verwaltung und Organe</b>	26	<b>Verzinsliche Darlehen und Kredite</b>
5	<b>Informationen über Dritte</b>	27	<b>Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Immobilien-gesellschaft des Fonds</b>
6	<b>Tätigkeitsbericht</b>	28	<b>Liegenschafts-/Immobilienstruktur</b>
11	<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	29	<b>Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften</b>
17	<b>Kursentwicklung</b>	30	<b>Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe</b>
18	<b>Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung Inventarwerte Gesamtausschüttung</b>	34	<b>Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht</b>
19	<b>Vermögensrechnung</b>	37	<b>Bewertungsbericht</b>
20	<b>Erfolgsrechnung</b>	39	<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>
21	<b>Anhang</b>		
23	<b>Weitere Anlagen</b>		

# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Valorennummer 276 935				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	691 121
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		8 984 580	8 984 580	8 984 580
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)		CHF 189,21	197,36	196,95
Ausgabepreis pro Anteil		CHF 194,00	202,00	202,00
Rücknahmepreis pro Anteil		CHF 182,00	190,00	190,00
Schlusskurs		CHF 160,00	170,30	206,00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)		CHF 171,50	209,40	223,00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)		CHF 154,00	162,10	186,50
Börsenkapitalisierung		CHF 1 437,5 Mio.	1 530,1 Mio.	1 850,8 Mio.
Disagio		–15,44%	–13,71%	4,60%
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften		CHF 2 566,1 Mio.	2 666,5 Mio.	2 381,7 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,17%	3,11%	3,30%
Gestehungskosten der Liegenschaften		CHF 2 344,2 Mio.	2 361,2 Mio.	2 079,0 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)		CHF 2 614,1 Mio.	2 703,7 Mio.	2 428,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: <sup>1</sup>				
– in % der Anlagekosten		29,66%	29,90%	21,17%
– in % der Verkehrswerte		27,10%	26,48%	18,48%
Fremdkapitalquote		34,97%	34,42%	27,15%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,49%	0,98%	1,03%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen		Jahre 3,13	3,43	3,40
Nettofondsvermögen (NAV)		CHF 1 700,0 Mio.	1 773,2 Mio.	1 769,5 Mio.
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Ausschüttung		CHF 7,40	7,40	7,40
Ausschüttungsrendite		4,63%	4,35%	3,59%
Ausschüttungsquote		95,34%	93,63%	113,50%
Eigenkapitalrendite (ROE)		–0,56%	3,71%	4,29%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		–0,04%	2,68%	3,27%
Anlagerendite		–0,42%	4,09%	4,02%
Performance		–1,82%	–14,16%	8,36%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,54%	75,45%	73,93%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,64%	0,68%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		1,22%	1,02%	0,93%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		–143,62	23,32	23,89
Kurs-/Cashflowverhältnis		20,84	21,24	38,66
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Nettoertrag		CHF 66,5 Mio.	66,5 Mio.	66,5 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		CHF –0,8 Mio.	1,0 Mio.	–10,4 Mio.
Mietzinseinnahmen		CHF 113,3 Mio.	112,5 Mio.	98,6 Mio.
Mietzinsausfallrate		6,29%	7,95%	9,83%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)		Jahre 3,86	4,14	3,83
Unterhaltsaufwand		CHF 11,0 Mio.	12,4 Mio.	13,8 Mio.

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

# Verwaltung und Organe

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

## 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 Mietzins erhöhungen 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.

## **Verkaufs- flächenmarkt**

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.

## **Logistik- immobilien**

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 Liegen-schaften 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** Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss betreibt seit Jahren ein professionelles, aktives Portfoliomanagement und verfügt dadurch über ein solides, breit diversifiziertes und nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio. Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 19,65% der Liegenschaften auf Wohnbauten, 68,45% auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 9,70% auf gemischte Bauten sowie 2,20% auf Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten. 63,90% der gesamten Mieterträge stammen aus kommerziell genutzten Mietobjekten, 21,55% aus Wohnliegenschaften, 7,05% aus Parking und die 7,50% aus Lagern und übrigen Flächen.

**Erläuterungen zur Jahresrechnung** Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss dauert jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.

**Vermögensrechnung** Der Fonds setzt sich aus einem strategiekonformen Portfolio zusammen, welches per 30. September 2023 aus 67 Liegenschaften besteht. Im Geschäftsjahr 2022/23 wurden keine Käufe getätigt. Während desselben Zeitraums konnte eine Liegenschaft in Crissier verkauft werden. Per Stichtag des Abschlusses befinden sich eine Liegenschaft in Bau.

Per 30. September 2023 sind die Verkehrswerte im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz wiederum nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durch Wüest Partner AG neu ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 2 566,12 Mio. (2 666,48 Mio.). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 3,17% (3,11%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 695,33 Mio. (706,00 Mio.) oder 27,10% (26,48%) des Verkehrswertes der Liegenschaften. Die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen sind gestaffelt. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen betragen CHF 113,89 Mio. (110,62 Mio.) oder rund 4,44% (4,15%) des Verkehrswertes der Liegenschaften.

Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- und Liquidationssteuern) werden auf CHF 161,00 Mio. (169,88 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern CHF 1 699,97 Mio. (CHF 1 773,19 Mio.). Die Anlagerendite beträgt pro Anteil -0,42% (4,09%) bei einem Inventarwert von CHF 189.21 (189.96 ex Coupon).

**Erfolgsrechnung** Der Gesamtertrag beläuft sich auf CHF 113,47 Mio. (112,96 Mio.). Die Mietzinseinnahmen inkl. Baurechtszinseinnahmen betragen CHF 113,25 Mio. (112,51 Mio.). Die Mietzinsausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 7,60 Mio. (9,72 Mio.) oder 6,29% (7,96%) der Sollmietzinseinnahmen.

Die grösseren Leerstände befinden sich insbesondere in Eysins (Route de Crassier 23), Glattbrugg (Thurgauerstrasse 101, «Ambassador House») und Plan-les-Ouates (Chemin du Pré-Fleuri 3, «Bluebox»). Sämtliche Leerstände sind in den aktuellen Verkehrswerten berücksichtigt. Der teilweise bereits realisierte sowie angestrebte Abbau dieser Leerstände mit gezielten Massnahmen hat respektive wird sich positiv auf die Ertragsentwicklung auswirken.

Die Fremdfinanzierungskosten haben sich von CHF 4,96 Mio. auf CHF 8,93 Mio. erhöht. Dabei beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1,49% (0,98%) bei einer Restlaufzeit von 3,13 (3,43) Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 11,01 Mio. (12,44 Mio.) beansprucht, was 9,73% (11,06%) der Mietzinseinnahmen inkl. Baurechtszinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand belaufen sich insgesamt auf CHF 3,89 Mio. (4,02 Mio.) oder 3,44% (3,57%) der Mietzinseinnahmen inkl. Baurechtszinseinnahmen.

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 13,25 Mio. (11,90 Mio.) oder 0,49% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 3,83 Mio. (4,16 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beträgt CHF 47,01 Mio. (46,50 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub> GAV) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt 0,67% (0,64%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Nach Berücksichtigung einer Nettozuweisung von CHF 3,27 Mio. (Nettozuweisung 4,54 Mio.) zugunsten von Rückstellungen für künftige Reparaturen beläuft sich der Nettoertrag auf CHF 66,47 Mio. (66,47 Mio.) oder CHF 7.40 (7.40) pro Anteil.

Der Cashflow (Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen) beträgt CHF 69,73 Mio. (71,01 Mio.) oder CHF 7.76 (7.90) pro Anteil. Basierend auf dem Nettoertrag unter Einschluss des realisierten Kapitalverlustes von CHF 0,76 Mio. (Kapitalgewinn CHF 1,02 Mio.), des nicht realisierten Kapitalverlustes von CHF 84,60 Mio. (nicht realisierte Kapitalgewinn 3,70 Mio.) und der Veränderung der Liquidationssteuern von minus CHF 8,88 Mio. (plus 5,57 Mio.) reduziert sich der Gesamterfolg um 115,25% auf CHF –10,01 Mio. (65,62 Mio.). Der realisierte Kapitalverlust ist im Zusammenhang mit einem Verkauf entstanden und die nicht realisierten Kapitalverluste sind hauptsächlich mit negativen Verkehrswertanpassungen zu begründen.

## Ausschüttung, Rendite

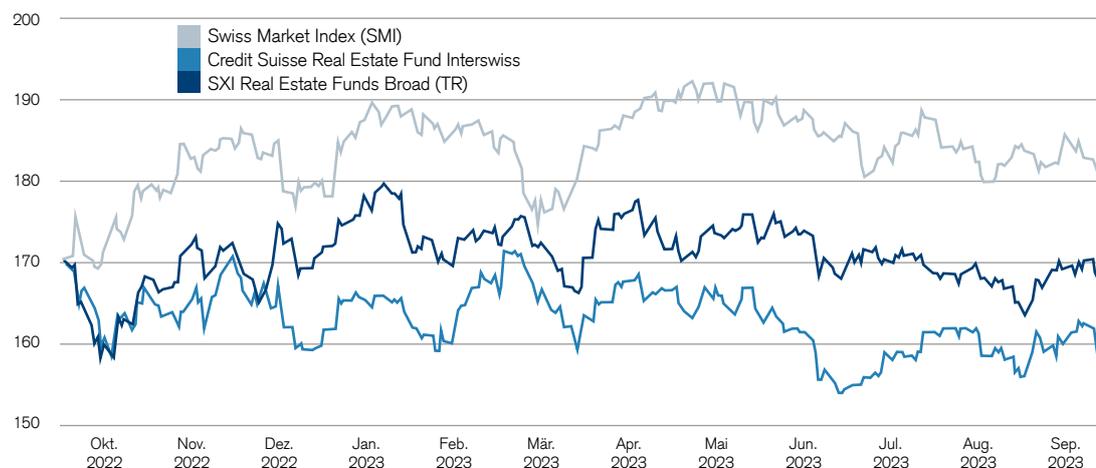
Für das Geschäftsjahr 2022/23 werden CHF 66,49 Mio. (66,49 Mio.) oder CHF 7.40 (7.40) pro Anteil ausbezahlt. Die Coupons Nr. 28 sind ab dem 14. Dezember 2023 (Ex-Datum 12. Dezember 2023) spesenfrei einlösbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz. Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber können unter gewissen Voraussetzungen die steuerlichen Erleichterungen gemäss den mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen in Anspruch nehmen. Die für die Antragstellung erforderlichen Formulare sind bei den zuständigen Behörden des Wohnsitzlandes zu beziehen. Der Nettoinventarwert, ex Coupon, liegt pro Anteil bei CHF 181.81 (189.96). Bei einer Ausschüttung von CHF 7.40 ergibt sich, gemessen am Börsenkurs vom 30. September 2023, eine Ausschüttungsrendite von 4,63% (4,35%) für das Rechnungsjahr. In den letzten fünf Jahren erzielte der Fonds eine durchschnittliche Anlagerendite (Ausschüttung inkl. Wertentwicklung, gemessen am jeweiligen Nettoinventarwert) von 4,43%.

Geschäftsjahr	2022/23	2021/22
Coupon Nr.	28	27
Brutto	<b>CHF 7.40</b>	<b>CHF 7.40</b>
Abzüglich 35% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 2.59	CHF 2.59
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>CHF 4.81</b>	<b>CHF 4.81</b>

## Emission

Im Berichtsjahr 2022/23 fand keine Emission statt.

## Kursentwicklung in CHF (1.10.2022–30.9.2023)



Das Disagio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Inventarwert ergibt, hat sich innerhalb der Berichtsperiode von –13,71% auf –15,44% erhöht. Der Kurs lag Ende des Geschäftsjahres bei CHF 160.00, was einer Abnahme von CHF 10.30 oder 6,05% entspricht. Die Performance beträgt –1,82% und liegt somit 3,77 Prozentpunkte unter dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), der in der gleichen Zeit eine Performance von 1,95% aufweist. Mit einem Ertrags- und Risikoprofil, das zwischen Aktien und Obligationen liegt, bleiben Immobilienfonds dennoch weiterhin eine attraktive Anlage.

## Rücknahmen

Auf Ende des Rechnungsjahres 2022/23 wurden 51 772 Anteile gekündigt. Diese Anteile werden im Dezember 2024 zurückbezahlt.

## Anteile im Umlauf

<b>Stand am 1. Oktober 2022</b>	<b>8 984 580 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
<b>Stand am 30. September 2023</b>	<b>8 984 580 Anteile</b>

# 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 Gesamtsanierungen) 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](http://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  $\text{CO}_2$ -Äquivalente ( $\text{CO}_2\text{e}$ ) 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.<sup>1</sup>

**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.

<sup>1</sup> Gemäss Fondsprospekt können im Umfang von höchstens 35% 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 <sub>2</sub> e-Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interner Standard: (Liegenschaften in der Schweiz) Gütesiegel greenproperty [&gt;50 ESG Indikatoren]</li> <li>• Externe Standards: z.B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>e-Emissionen</li> <li>• Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen</li> <li>• Übergang zu einem Netto-Null-Emissionen Immobilien-Portfolio <sup>1</sup></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ESG-Performance Evaluation und Benchmark mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)</li> <li>• Weitere ESG-Benchmarks</li> </ul>

<sup>1</sup> 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.

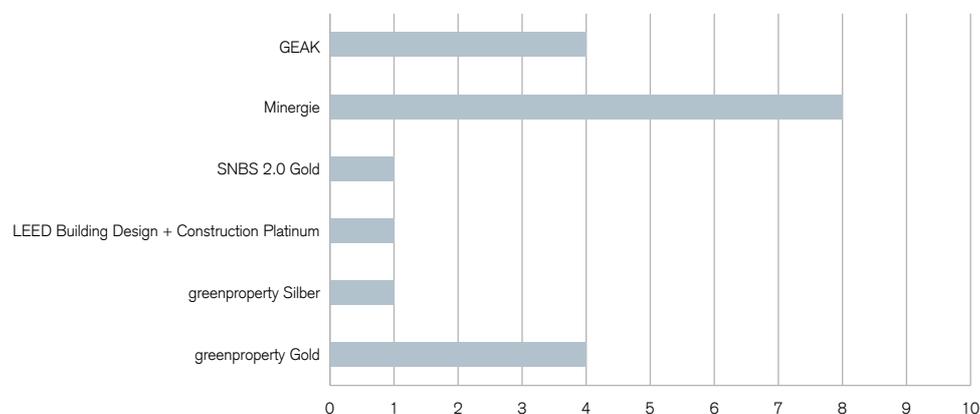
Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für ein zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von 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 Real Estate Fund Interswiss weist in seinem Portfolio 15 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 22% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 19. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



## ESG- Benchmarking

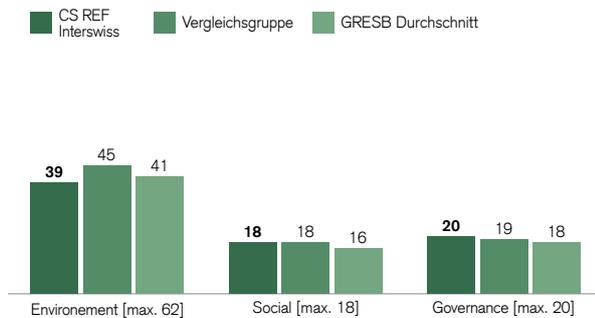
Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte 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.

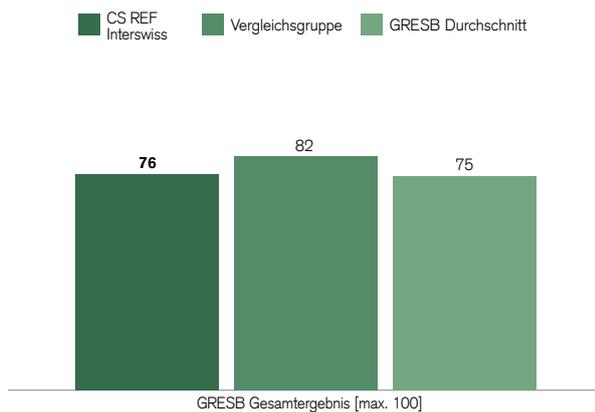
Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 75 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) sein GRESB 2023 Ergebnis auf 76 Punkte verbessern können und hat sein GRESB-Rating von drei Sternen beibehalten.

**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 Real Estate Fund Interswiss 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 CO<sub>2</sub>-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 Intep<sup>2</sup> 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 1.17 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).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2 3

<sup>3</sup> 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 24,1%.

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	Anteile	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile
<b>Portfolio Charakteristik</b>									
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)	m <sup>2</sup>	429 823	36 176	465 999		403 153	36 176	439 330	
<b>Massgebliche Fläche (EBF)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>328 074</b>	<b>21 529</b>	<b>349 603</b>		<b>342 628</b>	<b>24 032</b>	<b>366 660</b>	
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>76,33%</b>	<b>59,51%</b>	<b>75,02%</b>		<b>84,99%</b>	<b>66,43%</b>	<b>83,46%</b>	
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>									
<b>Energieverbrauch</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>38 955 672</b>	<b>3 118 364</b>	<b>42 074 036</b>		<b>39 450 430</b>	<b>2 634 161</b>	<b>42 084 591</b>	
<b>Energie-Intensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>118.7</b>	<b>144.8</b>	<b>120.3</b>	100,00%	<b>115.1</b>	<b>109.6</b>	<b>114.8</b>	100,00%
Energieintensität - Brennstoffe eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	34.2		32.1	26,67%	32.7		30.5	26,60%
Energieintensität - Wärme und Allgemestrom eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	43.2		40.5	33,68%	42.4		39.6	34,51%
Energieintensität - Mieterstrom und mieterkontrollierte Bauten	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	41.3	144.8	47.7	39,65%	40.1	109.6	44.6	38,90%
Heizöl (2)	kWh/a   (%)	1 139 215	–	1 139 215	2,71%	1 552 665	–	1 552 665	3,69%
Heizgas (2)	kWh/a   (%)	10 082 432	–	10 082 432	23,96%	9 640 693	190 639	9 831 332	23,36%
Fernwärme	kWh/a   (%)	7 155 931	1 226 146	8 382 077	19,92%	7 337 434	1 006 415	8 343 849	19,83%
Holzpellets/Holzsplitz	kWh/a   (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Wärmepumpe	kWh/a   (%)	257 035	364 022	621 057	1,48%	609 642	387 801	997 443	2,37%
Allgemestrom	kWh/a   (%)	6 755 475	–	6 755 475	16,06%	6 574 832	–	6 574 832	15,62%
Mieterstrom	kWh/a   (%)	13 565 585	1 528 196	15 093 781	35,87%	13 735 164	1 049 306	14 784 469	35,13%
Andere	kWh/a   (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Anteil erneuerbar	kWh/a   (%)	20 128 325	2 189 480	22 317 805	53,04%	20 566 065	1 728 193	22 294 258	52,97%
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>									
<b>Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 &amp; 3.13)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/Jahr</b>	<b>3 138</b>	<b>137</b>	<b>3 275</b>		<b>3 179</b>	<b>144</b>	<b>3 322</b>	
<b>Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 &amp; 3.13)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>9.6</b>	<b>6.4</b>	<b>9.4</b>	100,00%	<b>9.3</b>	<b>6.0</b>	<b>9.1</b>	100,00%
<b>Intensität Scope 1</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>6.5</b>		<b>6.1</b>	64,89%	<b>6.3</b>		<b>5.9</b>	64,67%
<b>Intensität Scope 2</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>2.3</b>		<b>2.1</b>	22,78%	<b>2.2</b>		<b>2.1</b>	22,87%
<b>Intensität Scope 3.13</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>0.8</b>	<b>6.4</b>	<b>1.2</b>	12,33%	<b>0.8</b>	<b>6.0</b>	<b>1.1</b>	12,45%
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>									
Aufsummierte PV-Leistung (3)	kWp/Jahr								
Produzierter PV-Strom (3)	MWh/Jahr	–	–	–		–	–	–	
<b>Kennzahlen Wasser</b>									
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup>/Jahr</b>	<b>158 875</b>	<b>24 803</b>	<b>183 678</b>		<b>166 790</b>	<b>13 739</b>	<b>180 529</b>	
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>0.5</b>	<b>1.2</b>	<b>0.5</b>		<b>0.5</b>	<b>0.6</b>	<b>0.5</b>	

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 Real Estate Fund Interswiss verfügte per 30. September 2023 über 43 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 41 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 CO<sub>2</sub>-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss berücksichtigt.

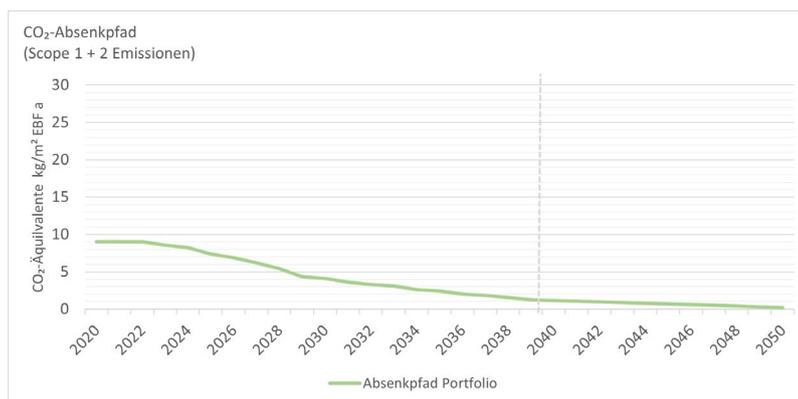
## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

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 Real Estate Fund Interswiss für seine Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss 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.<sup>4</sup> Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

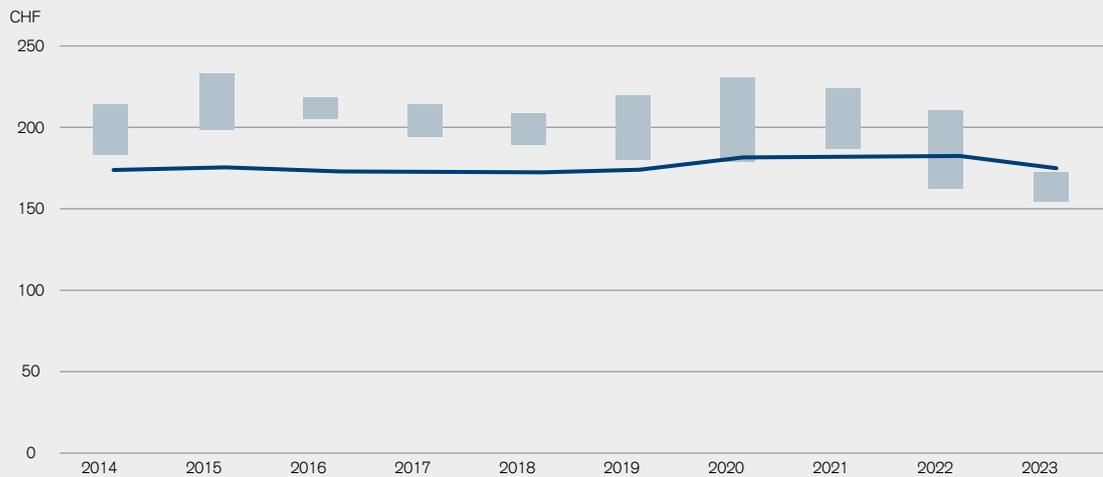
Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können 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 Absenkpadberechnung 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.

<sup>4</sup> Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m<sup>2</sup> EBF p.a. nicht mit der vorseitig dargestellten Kennzahl gemäss REIDA Methodik (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von 12 Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

# Kursentwicklung



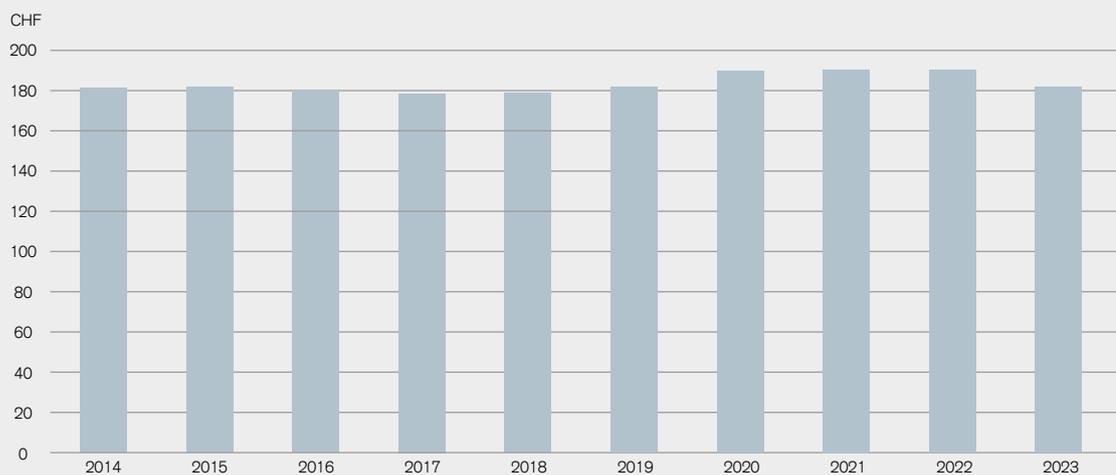
## Geschäftsjahr 2022/23

- Höchst = 171.50
- Tiefst = 154.00
- Rücknahmepreis nach Ausschüttung

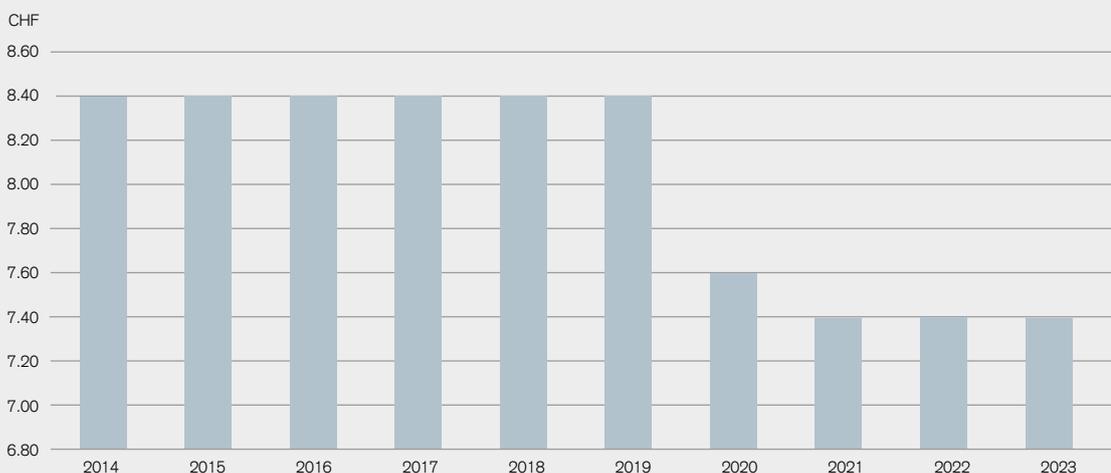
# Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

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	7 542 437	181.99	8.40	0.00	8.40	1 436,01
2015	8 296 680	182.01	8.40	0.00	8.40	1 579,75
2016	8 293 459	179.97	8.40	0.00	8.40	1 562,24
2017	8 293 459	178.82	8.40	0.00	8.40	1 552,69
2018	8 293 459	179.11	8.40	0.00	8.40	1 555,15
2019	8 293 459	181.32	8.40	0.00	8.40	1 573,46
2020	8 293 459	189.29	7.60	0.00	7.60	1 632,87
2021	8 984 580	189.55	7.40	0.00	7.40	1 769,52
2022	8 984 580	189.96	7.40	0.00	7.40	1 773,19
2023	8 984 580	181.81	7.40	0.00	7.40	1 699,97

## Inventarwerte (ex Coupon)



## Gesamtausschüttung



# Vermögensrechnung

per 30. September 2023

	<b>30.9.2023</b> <b>Verkehrswert</b> CHF	<b>30.9.2022</b> <b>Verkehrswert</b> CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 574 590	1 667 264
Grundstücke		
– Wohnbauten	504 257 000	498 977 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 756 930 730	1 868 114 560
– Gemischte Bauten	249 070 000	255 070 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	55 860 000	44 320 000
Total Grundstücke	2 566 117 730	2 666 481 560
Sonstige Vermögenswerte	42 385 886	35 569 665
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 614 078 206</b>	<b>2 703 718 489</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	284 100 000	300 200 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	57 785 423	54 643 591
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	341 885 423	354 843 591
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	411 225 000	405 800 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	411 225 000	405 800 000
Total Verbindlichkeiten	753 110 423	760 643 591
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 860 967 783</b>	<b>1 943 074 898</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	161 001 000	169 883 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 699 966 783</b>	<b>1 773 191 898</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	8 984 580	8 984 580
Nettoinventarwert pro Anteil	189.21	197.36
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 28)	7.40	7.40
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	181.81	189.96
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 773 191 898	1 769 517 415
Ausschüttungen	–66 485 892	–66 485 892
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	–10 009 623	65 620 975
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	3 270 400	4 539 400
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 699 966 783	1 773 191 898

<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
30.9.2023	1 699 966 783	189.21
30.9.2022	1 773 191 898	197.36
30.9.2021	1 769 517 415	196.95

# 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
<b>Erträge</b>				
Negativzinsen		0		-449
Mietzinseinnahmen		113 185 673		112 439 851
Baurechtszinseinnahmen		68 734		68 734
Erträge aus Anteilen an anderen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften		122		0
Sonstige Erträge		217 610		456 778
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
<b>Total Erträge</b>		<b>113 472 139</b>		<b>112 964 914</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Erhaltene Negativzinsen	0		-125 711	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	8 763 046		5 047 583	
Sonstige Passivzinsen	169 058		37 462	
Baurechtszinsen	51 527		44 480	
Unterhalt und Reparaturen	11 014 526		12 440 602	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	3 217 812		3 491 748	
– Verwaltungsaufwand	673 963		524 245	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	1 617 365		1 448 944	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	372 563		2 200 186	
– Abgaben	14 005		13 718	
Schätzungs- und Prüfaufwand	195 077		204 168	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	14 093 000		10 299 400	
– Entnahme	-10 822 600		-5 760 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	13 248 221		11 901 460	
– die Depotbank	354 638		353 903	
– den Market Maker	177 319		176 952	
– die Immobilienverwaltungen	3 833 581		4 157 573	
Kosten für Rechenschaftsbericht	18 380		2 637	
Aufsichtsabgaben	8 299		3 000	
Sonstige Aufwendungen	5 425		35 060	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>47 005 205</b>	<b>47 005 205</b>	<b>46 497 410</b>	<b>46 497 410</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>66 466 934</b>		<b>66 467 504</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-760 727		1 023 241
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>65 706 207</b>		<b>67 490 745</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-84 597 830		3 702 230
Veränderung der Liquidationssteuern		8 882 000		-5 572 000
<b>Gesamterfolg</b>		<b>-10 009 623</b>		<b>65 620 975</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		66 466 934		66 467 504
Vortrag des Vorjahres		348 281		366 669
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>66 815 215</b>		<b>66 834 173</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		66 485 892		66 485 892
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>329 323</b>		<b>348 281</b>

# 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.

		30.9.2023	30.9.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	97,3 Mio.	97,3 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	113,9 Mio.	110,6 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 007,9 Mio.	1 865,8 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		51 772 <sup>1</sup>	114 029 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Die Rückzahlung der per 30. September 2023 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2024.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der per 30. September 2022 gekündigten Anteile erfolgt im Dezember 2023.

Kennzahlen		30.9.2023	30.9.2022
Mietzinsausfallrate		6,29%	7,95%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		27,10%	26,48%
Ausschüttungsrendite		4,63%	4,35%
Ausschüttungsquote		95,34%	93,63%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,54%	75,45%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		1,22%	1,02%
Eigenkapitalrendite (ROE)		-0,56%	3,71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		-0,04%	2,68%
Disagio		-15,44%	-13,71%
Performance		-1,82%	-14,16%
Anlagerendite		-0,42%	4,09%

## 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
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,49%	0,70%	0,49%	0,70%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,38%	5,00%	3,70%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– 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>b) Vergütungen an die Depotbank</b>				
– 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
<b>c) Vergütungen an den Market Maker</b>				
– 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.
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 52,2 Mio.	34,9 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 192,6 Mio.	165,6 Mio.
> 5 Jahre	CHF 218,6 Mio.	240,2 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 30	CHF 2 566,1 Mio.	2 666,5 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 23	CHF 0,0 Mio.	0,0 Mio.
<b>Total Anlagen</b>	<b>CHF 2 566,1 Mio.</b>	<b>2 666,5 Mio.</b>

### Generelle Bemerkung

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

## Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss folgende weitere 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		
Kredit	30.12.2022	05.01.2023	1 300 000	0,675%

# Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.08.2023	13.10.2023	75 000 000	2,120%
Festvorschuss	15.09.2023	13.10.2023	10 000 000	2,180%
Festvorschuss	15.09.2023	31.10.2023	86 500 000	2,170%
Festvorschuss	29.09.2023	31.10.2023	5 600 000	2,180%
Festvorschuss	30.08.2023	15.11.2023	10 000 000	2,200%
Festvorschuss	31.08.2023	15.11.2023	15 100 000	2,180%
Festhypothek	29.11.2013	30.11.2023	20 000 000	2,030%
Festvorschuss	29.09.2023	29.12.2023	16 900 000	2,140%
Festhypothek	30.08.2014	30.08.2024	25 000 000	1,560%
Festhypothek	30.09.2014	30.09.2024	20 000 000	1,530%
Festhypothek	15.02.2022	14.02.2025	20 000 000	0,130%
Festhypothek	15.02.2023	14.02.2025	20 000 000	1,710%
Festhypothek	29.09.2017	29.09.2025	10 000 000	0,610%
Festhypothek	28.02.2018	28.02.2026	10 000 000	0,780%
Festhypothek	15.09.2022	15.09.2026	10 600 000	1,500%
Festhypothek	29.09.2017	29.09.2026	20 000 000	0,700%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2026	10 000 000	1,500%
Festhypothek	15.02.2023	15.02.2027	20 000 000	1,770%
Festhypothek	28.02.2018	28.02.2027	10 000 000	0,860%
Festhypothek	29.09.2017	29.09.2027	20 000 000	0,780%
Festhypothek	15.02.2023	15.02.2028	22 000 000	1,820%
Festhypothek	28.02.2018	29.02.2028	20 000 000	0,940%
Festhypothek	04.01.2019	04.01.2029	25 000 000	0,770%
Festhypothek	28.02.2019	28.02.2029	15 000 000	0,750%
Festhypothek	31.12.2022	30.06.2029	37 125 000	1,200%
Festhypothek	15.02.2022	15.02.2030	20 000 000	0,640%
Festhypothek	01.04.2020	01.04.2030	15 000 000	0,380%
Festhypothek	15.08.2022	15.08.2030	20 000 000	1,920%
Festhypothek	15.02.2022	14.02.2031	20 000 000	0,710%
Festhypothek	15.08.2022	15.08.2031	26 500 000	2,000%
Festhypothek	15.02.2022	15.02.2032	20 000 000	0,730%
Festhypothek	31.08.2018	31.08.2032	20 000 000	1,250%
<b>Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse</b>			<b>695 325 000</b>	

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	23.09.2022	05.10.2022	13 900 000	0,900%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	42 600 000	0,500%
Festvorschuss	15.09.2022	14.10.2022	94 300 000	0,580%
Festvorschuss	30.09.2022	14.10.2022	1 400 000	0,820%
Festvorschuss	30.09.2022	14.10.2022	10 000 000	0,850%
Festvorschuss	05.10.2022	14.10.2022	9 300 000	0,860%
Festvorschuss	14.10.2022	25.10.2022	4 500 000	0,860%
Festvorschuss	25.10.2022	05.11.2022	4 500 000	0,850%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	52 600 000	0,820%
Festvorschuss	14.10.2022	15.11.2022	94 300 000	0,900%
Festvorschuss	04.11.2022	15.11.2022	2 400 000	0,850%
Festvorschuss	05.11.2022	15.11.2022	4 500 000	0,850%
Festvorschuss	15.11.2022	25.11.2022	10 100 000	0,850%
Festhypothek	29.11.2013	30.11.2022	10 000 000	1,910%
Festvorschuss	25.11.2022	05.12.2022	11 500 000	0,850%
Festvorschuss	15.11.2022	07.12.2022	87 000 000	0,830%
Festvorschuss	21.11.2022	07.12.2022	23 000 000	0,870%
Festvorschuss	15.11.2022	15.12.2022	52 600 000	0,800%
Festvorschuss	15.12.2022	19.12.2022	14 600 000	1,480%
Festvorschuss	15.12.2022	20.12.2022	8 600 000	1,350%
Festvorschuss	19.12.2022	20.12.2022	14 600 000	1,650%
Festvorschuss	20.12.2022	23.12.2022	8 600 000	1,350%
Festvorschuss	20.12.2022	23.12.2022	11 800 000	1,650%
Festvorschuss	23.12.2022	28.12.2022	4 500 000	1,350%
Festvorschuss	07.12.2022	13.01.2023	110 000 000	1,040%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	8 300 000	1,150%
Festvorschuss	14.12.2022	13.01.2023	34 900 000	1,040%
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	15 800 000	1,320%
Festvorschuss	12.01.2023	15.02.2023	14 500 000	1,320%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	38 100 000	1,320%
Festvorschuss	13.01.2023	15.02.2023	144 900 000	1,310%
Festhypothek	08.03.2013	08.03.2023	15 000 000	1,580%
Festvorschuss	15.02.2023	15.03.2023	144 900 000	1,300%
Festvorschuss	03.03.2023	15.03.2023	11 700 000	1,450%
Festvorschuss	08.03.2023	14.04.2023	15 000 000	1,610%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	144 900 000	1,680%
Festvorschuss	31.03.2023	14.04.2023	1 600 000	2,120%
Festvorschuss	14.04.2023	25.04.2023	5 100 000	1,840%
Festvorschuss	14.04.2023	25.04.2023	6 700 000	1,800%
Festhypothek	30.04.2013	28.04.2023	10 000 000	1,710%
Festvorschuss	25.04.2023	05.05.2023	5 300 000	1,870%
Festvorschuss	05.05.2023	15.05.2023	5 100 000	1,890%
Festvorschuss	15.05.2023	25.05.2023	2 500 000	1,870%
Festvorschuss	14.04.2023	15.06.2023	16 250 000	1,840%
Festvorschuss	14.04.2023	15.06.2023	144 900 000	1,800%
Festvorschuss	05.06.2023	15.06.2023	600 000	2,010%
Festvorschuss	15.06.2023	23.06.2023	7 500 000	2,210%
Festvorschuss	28.04.2023	30.06.2023	10 000 000	1,840%
Festvorschuss	20.06.2023	30.06.2023	5 200 000	2,300%
Festvorschuss	23.06.2023	05.07.2023	8 500 000	2,290%
Festvorschuss	15.06.2023	14.07.2023	80 000 000	1,960%
Festvorschuss	05.07.2023	14.07.2023	5 000 000	2,130%
Festvorschuss	14.07.2023	25.07.2023	10 300 000	2,130%
Festhypothek	01.08.2013	31.07.2023	10 000 000	2,180%
Festvorschuss	25.07.2023	04.08.2023	10 500 000	2,180%
Festvorschuss	15.06.2023	15.08.2023	75 000 000	2,050%
Festvorschuss	30.06.2023	15.08.2023	10 000 000	2,100%
Festvorschuss	04.08.2023	15.08.2023	9 300 000	2,180%
Festvorschuss	15.08.2023	25.08.2023	6 500 000	2,180%
Festhypothek	30.08.2013	30.08.2023	10 000 000	2,290%

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (Fortsetzung)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festhypothek	02.09.2014	31.08.2023	15 000 000	1,460%
Festvorschuss	14.07.2023	15.09.2023	70 000 000	2,100%
Festvorschuss	15.08.2023	15.09.2023	10 000 000	2,070%
Festvorschuss	21.08.2023	15.09.2023	10 200 000	2,110%
Festvorschuss	25.08.2023	15.09.2023	5 400 000	2,180%
Festvorschuss	05.09.2023	15.09.2023	500 000	2,190%
Festhypothek	30.09.2014	29.09.2023	15 000 000	1,420%
Festvorschuss	30.06.2023	29.09.2023	7 500 000	2,100%

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

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estat Fund Interswiss von dem Immobilienfond Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

#### 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		
Kredit	20.09.2022	20.10.2022	53 000 000	0,080%
Kredit	20.10.2022	21.11.2022	53 000 000	0,650%
Kredit	21.11.2022	20.12.2022	6 000 000	0,650%
Kredit	20.12.2022	23.12.2022	11 000 000	1,250%
Kredit	24.02.2023	03.03.2023	10 600 000	1,155%
Kredit	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Kredit	05.04.2023	14.04.2023	7 300 000	1,685%
Kredit	25.04.2023	15.05.2023	3 500 000	1,593%
Kredit	15.05.2023	22.05.2023	3 500 000	1,630%
Kredit	22.05.2023	25.05.2023	3 500 000	1,630%
Kredit	25.05.2023	20.06.2023	6 200 000	1,650%
Kredit	20.06.2023	23.06.2023	1 000 000	1,920%
Kredit	31.07.2023	21.08.2023	10 100 000	1,895%

Bei den dabei angewandten Zinssätzen handelt es sich um durchschnittliche, marktkonforme Zinssätze zwischen Festvorschüssen und Festgeldern beziehungsweise vergleichbaren Anlagen. Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

## Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss 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	21.11.2022	05.12.2022	24 100 000	0,920%
Festvorschuss	05.12.2022	15.12.2022	39 100 000	0,900%
Festvorschuss	15.12.2022	20.12.2022	3 600 000	1,350%
Festvorschuss	20.12.2022	23.12.2022	3 600 000	1,350%
Festvorschuss	15.12.2022	13.01.2023	46 400 000	1,150%
Festvorschuss	13.01.2023	25.01.2023	25 300 000	1,340%
Festvorschuss	25.01.2023	03.02.2023	25 100 000	1,330%
Festvorschuss	03.02.2023	15.02.2023	25 100 000	1,340%
Festvorschuss	15.02.2023	24.02.2023	12 600 000	1,340%
Festvorschuss	24.02.2023	03.03.2023	1 600 000	1,350%
Festvorschuss	03.03.2023	15.03.2023	3 900 000	1,470%
Festvorschuss	15.03.2023	24.03.2023	15 100 000	1,650%
Festvorschuss	24.03.2023	14.04.2023	5 100 000	1,820%

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 <sup>2</sup>
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Crissier, Chemin de Mongevon 2	Kommerziell genutzte Liegenschaft	711	6 383

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss 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. 29 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021).

## Immobilien-gesellschaft des Fonds

INTERSWISS Immobilien AG, Zug

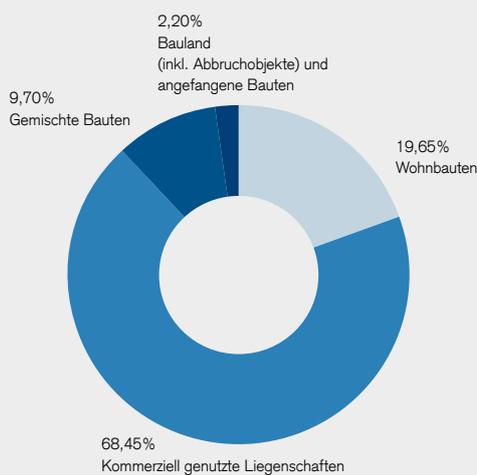
Das Aktienkapital der Immobilien-gesellschaft gehört zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

# Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 30. September 2023

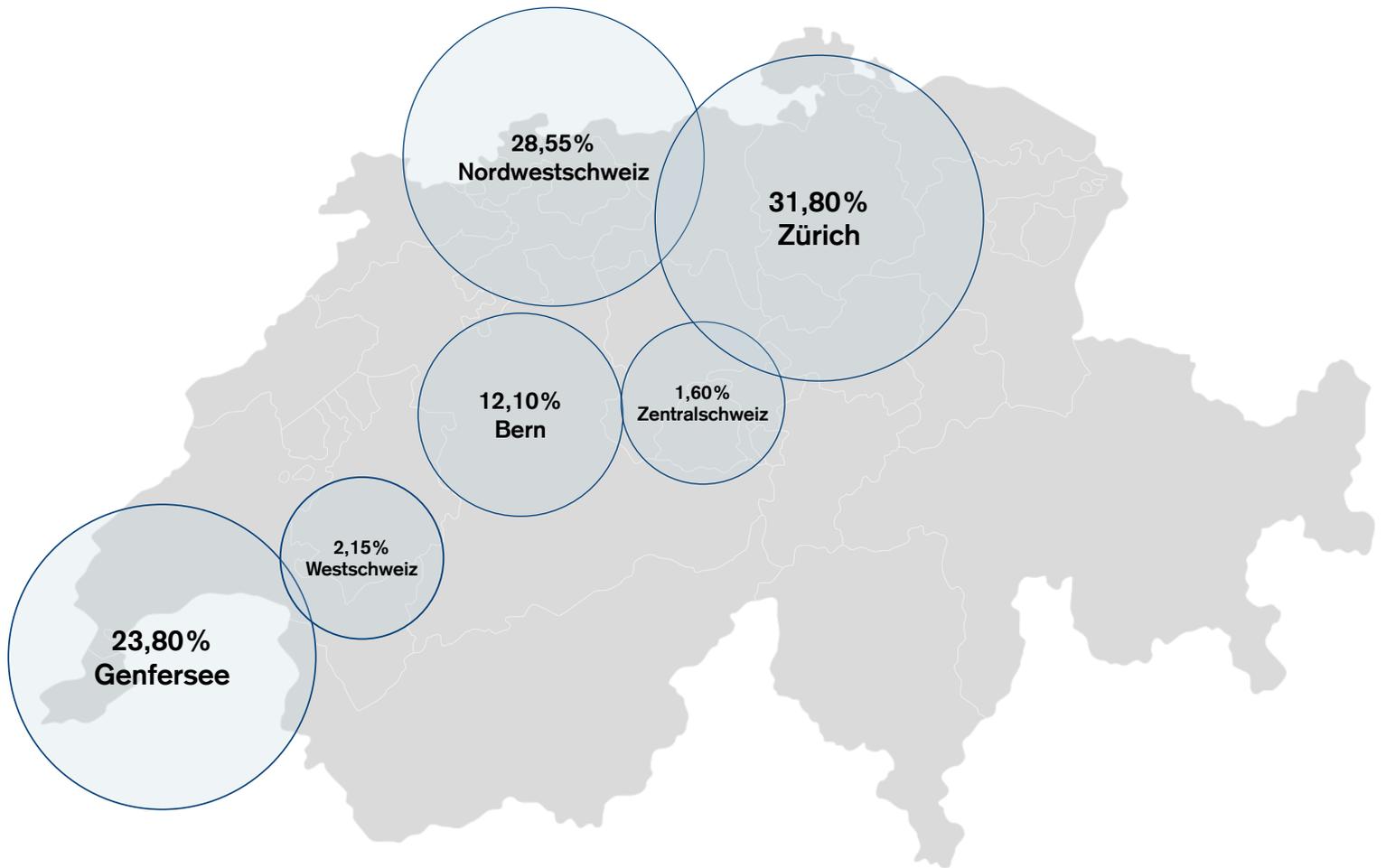
	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten	277 467 190	11,85	504 257 000	19,65	345 392 069
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 806 258 589	77,05	1 756 930 730	68,45	1 424 410 611
Gemischte Bauten	205 008 827	8,75	249 070 000	9,70	184 269 504
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	55 452 000	2,35	55 860 000	2,20	53 851 000
<b>Total</b>	<b>2 344 186 606</b>	<b>100,00</b>	<b>2 566 117 730</b>	<b>100,00</b>	<b>2 007 923 184</b>

## 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: Steuerliche Behandlung in Deutschland**

Der ausländische Fonds unterliegt als Vermögensmasse in Deutschland grundsätzlich nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%.

Seit dem 1. Januar 2018 sind die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge) grundsätzlich steuerpflichtig. Dazu zählen die Ausschüttungen des Fonds, Vorabpauschalen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen auf Anlegerebene.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss qualifiziert als Immobilienfonds mit – aus deutscher Sicht – ausschliesslich im Ausland belegenen Investments für eine Teilfreistellung von 80%. Die Investmenterträge sind somit grundsätzlich auf Anlegerebene zu 80% steuerfrei.

Der steuerpflichtige Teil der Investmenterträge unterliegt i.d.R. dem Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 1 000 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 2 000 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend «NV-Bescheinigung»).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

### **Allgemeiner Hinweis**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

### **Erläuterung 3: 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 4: Änderungen des Fondsver- trages per 28. November 2022

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 22. November 2022 bewilligt. Die Änderungen sind per 28. November 2022 in Kraft getreten. Die Publikation in der Neuen Zürcher Zeitung und auf Swiss Fund Data vom 30. Juni 2022 lautete wie folgt.

### Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (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, den Fondsvertrag des Immobilienfonds wie folgt zu ändern:

#### 1. § 8 Anlagepolitik (neu: § 8 Anlageziel und Anlagepolitik)

Es wird neu das Anlageziel des Immobilienfonds aufgeführt, welches wie folgt lautet:

«Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge. 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. Durch Anwendung des in Ziff. 6.3 des Prospekts beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes «ESG-Integration» über den gesamten Anlagelebenszyklus der Immobilienanlagen (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) setzt der Immobilienfonds eine insgesamt nachhaltige Anlagung des Vermögens um. Neben marktüblichen Nachhaltigkeitslabels, Zertifikaten und Energieausweisen von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) zur Bewertung der Qualität von Immobilien in Bezug auf deren Nachhaltigkeitseigenschaften erfolgt für ausgewählte Bauprojekte (Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtansanierungen) eine Gebäudezertifizierung durch das proprietäre Gütesiegel greenproperty. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, einen geringen Anteil an zertifizierten Immobilienanlagen im Fondsvermögen bei Neubauten, Ersatzbauten und Gesamtansanierungen zu erhöhen. Die aktuell nach dem greenproperty Standard bewerteten Immobilien bzw. deren Anteil am Fondsvermögen sind aus dem im Jahresbericht des Immobilienfonds aufgeführten Objektinventar ersichtlich. Die Gebäudeoptimierung 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 (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Im Umfang von höchstens 35% des Fondsvermögens können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, von der Messung ausgeschlossen werden. Ebenfalls von der Messung ausgeschlossen werden können einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen sowie Liegenschaften für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtansanierung anstehen. Weitere Informationen zur Messung der CO<sub>2</sub>e-Emissionen finden sich im Prospekt. Das ESG-Benchmarking umfasst eine jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmark-Initiativen, namentlich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt. Der Immobilienfonds erreicht zudem die Klassifizierung «ESG Integration» auf Grundlage eines eigenen ESG-Assessments des Vermögensverwalters. Bei indirekten Immobilienanlagen strebt der Vermögensverwalter ebenfalls die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben an, verfügt grundsätzlich aber über keine Einflussmöglichkeiten auf deren Einhaltung und kann diese nicht immer überprüfen. Bis maximal 35% des Vermögens des Immobilienfonds können daher auch in Anlagen gemäss nachfolgender Ziff. 2 Bst. b, c und d investiert werden, bei welchen der vorgenannte Nachhaltigkeitsansatz allenfalls nur teilweise angewendet wird. Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»

Ziff. 1 wird ergänzt und lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör sowie Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.»

Es wird eine neue Ziff. 4 eingefügt, wonach die Fondsleitung ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicherstellt. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

#### 2. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

Ziff. 8 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.»

#### 3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Ziff. 1 wird dahingehend angepasst, dass der Absatz, wonach die Fondsleitung nebst der Verwaltungskommission Anspruch auf die in Ziff. 1 Bst. a, b, und c erwähnten Vergütungen hat, gestrichen wird. Ziff. 1 lautet neu wie folgt:

«Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,70% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.»

Ziff. 3 Bst. a wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen»

In diesem Zusammenhang wird auch Ziff. 4 (neu Ziff. 8) angepasst, welche neu wie folgt lautet:

«Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 Bst. a werden soweit möglich direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen, ansonsten unter den Aufwendungen.»

Es wird eine neue Ziff. 4 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwalts honorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierungen;
- marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten deren Hilfspersonen sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.»

Es wird eine neue Ziff. 5 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 1,50% des Kaufs- oder des Verkaufspreises, sofern der Vermögensverwalter damit nicht einen Dritten beauftragt;
- Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3,00% der Baukosten;

c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5,00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.»

Ziff. 4 (neu Ziff. 6) wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

a) Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung und/oder Kapitalerhöhung des Immobilienfonds;

b) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler. Die entsprechende Gebühr beträgt jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres (Market Making Gebühr).»

Es wird eine neue Ziff. 7 eingefügt, welche wie folgt lautet:

«Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

#### 4. Änderung der Publikationsorgane

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung neu nur noch auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) (bisher auch in der Neuen Zürcher Zeitung).

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» wird neu bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert (bisher in der Neuen Zürcher Zeitung). Die Kurse werden täglich in durch die Fondsleitung bestimmten Zeitungen, Zeitschriften bzw. elektronischen Medien publiziert.

§ 23 Ziff. 3 wird dahingehend angepasst, dass der letzte Satz, wonach die Fondsleitung zusätzlich die Rücknahme- und Ausgabepreise innerhalb der ersten fünf Tage des Monats im Internet publiziert, gestrichen wird. Ziff. 3 lautet neu wie folgt:

«Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Die Kurse werden täglich publiziert.»

#### 5. FIDLEG/AMAS-Änderungen

Im Weiteren wurden im Fondsvertrag und im Prospekt Anpassungen an die neuen rechtlichen und regulatorischen Vorgaben vorgenommen gemäss: (i) dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vom 15. Juni 2018, dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG) vom 15. Juni 2018 sowie deren ausführenden Verordnungen, (ii) dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand am 1. Januar 2020) und dessen ausführende Verordnungen, sowie (iii) dem Musterprospekt mit integriertem Musterfondsvertrag eines schweizerischen Immobilienfonds (für Einzelfonds) der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 20. Mai 2015 (Stand am 24. Januar 2022).»

#### 6. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

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

#### 7. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte 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 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 erstreckt.

## Erläuterung 5: Änderungen des Fondsvertrages 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 2022 lautete wie folgt.

#### Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

#### Änderungen des Fondsvertrages

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht 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 35% 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 Gesamtanierung 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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) 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 35% **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 Gesamtanierung 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 Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte 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 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 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 Real Estate Fund Interswiss 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 Kollektivanlagegesetz (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 würden. Für die aktuell angefangene Baute wurde 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 Erfahrungswerten 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 2 566,12 Mio. bei einem durchschnittlichen Diskontierungssatz von 3,17%.

**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, 26. Oktober 2023

Reto Stiefel  
Director

Andreas Ammann  
Partner

# Bericht der Prüfgesellschaft

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

## Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

---

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, 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 19 bis 36 des Jahresberichts) 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.

### 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 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 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** 

Teil des UBS-Konzerns

**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](http://www.credit-suisse.com/ch/realstate)