

CS Real Estate Fund Interswiss

Jahresbericht 2023/2024

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Nachhaltigkeitsbericht	15
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	33
Bewertungsbericht	36

Anlagefonds schweizerischen Rechts(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2024
Valoren-Nr.: 276 935

Verkaufsrestriktionen

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

Eine US Person ist eine Person, die:

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

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 679,8	1 700,0	1 773,2
Anzahl Anteile	8 870 551	8 984 580	8 984 580
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	189.37	189.21	197.36
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	7.40	7.40	7.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	184.00	160.00	170.30
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	1 632,2	1 437,5	1 530,1
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 441,2	2 566,1	2 666,5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	3,18%	3,17%	3,11%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	56 (2)	67 (1)	68 (1)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 501,8	2 614,1	2 703,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	821,9	914,1	930,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	110,5	113,3	112,5
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	6,7	5,6	5,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	65,6	66,5	66,5
Performance ²	20,4%	-1,8%	-14,2%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	15,3%	2,0%	-16,1%
Wohnbauten	16,9%	19,7%	18,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	71,3%	68,5%	70,1%
Gemischte Bauten	10,2%	9,7%	9,6%
Bauland/Angefangene Bauten	1,5%	2,2%	1,7%
Zürich	31,4%	31,8%	31,0%
Nordwestschweiz	30,5%	28,5%	28,3%
Genfersee	21,5%	23,8%	25,0%
Bern	12,7%	12,1%	12,0%
Westschweiz	2,2%	2,2%	2,2%
Zentralschweiz	1,7%	1,6%	1,5%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Anlagerendite	4,1%	-0,4%	4,1%
Ausschüttungsrendite	4,0%	4,6%	4,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	100,1%	95,3%	93,6%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,0%	-0,6%	3,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,0%	-0,0%	2,7%
Agio/Disagio	-2,8%	-15,4%	-13,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,3%	74,5%	75,5%
Fremdfinanzierungsquote	24,2%	27,1%	26,5%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	3.3 Jahre	3.1 Jahre	3.4 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierung	1,3%	1,5%	1,0%
Mietzinsausfallrate	6,7%	6,3%	8,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,69%	0,67%	0,64%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	1,16%	1,22%	1,02%

¹ Gemäss Bewertungsbericht

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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.
Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performedaten.

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

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

Depotbank

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

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Verantwortliche Personen:

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

Prüfgesellschaft

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

Liegenschaftenverwaltungen

- Wincasa AG, Winterthur
- CSL Immobilien AG, Zürich

Zahlstellen

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

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

Verwaltungsrat

- Andreas Binder, Präsident
- Patrick Tschumper, Vizepräsident
- Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied
- Jürg Roth, Mitglied
- Thomas Vonaesch, Mitglied
- Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident
- Hans Peter Bär (bis 15.03.2024), Mitglied

Geschäftsleitung

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

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

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

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

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

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

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

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Fonds»)

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

Die Credit Suisse Funds AG, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), zeigt den Anlegern des Fonds die geplante Übernahme der Credit Suisse Funds AG, Zürich durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel an (die «Übernahme»).

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

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

Die Depotbank des Fonds bleibt Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG). Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

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

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **30. April 2024** wie folgt zu ändern:

1. §1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

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

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

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

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

III. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Fonds»)

I. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

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

Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank (bis 30.06.2024, danach UBS Switzerland AG), beabsichtigt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag per **1. Juli 2024** wie folgt zu ändern:

§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter Ziff. 3 (Änderung hervorgehoben):

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

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Halbjahres- und Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und bis zur Handelsregistereintragung der Fusion bei der Credit Suisse (Schweiz) AG als Depotbank sowie ab der Handelsregistereintragung bei der UBS Switzerland AG als Depotbank bezogen werden.

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

IV. Wahrnehmung der Vermögensverwaltungsfunktion durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Fonds»)

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

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

Die Änderung ist für den Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

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

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

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

Ziff. 4 wird vollständig gestrichen:

~~4. Vermögensverwalter ist die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich.~~

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

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

III. Änderungen des Prospekts

Der Prospekt wird dementsprechend angepasst.

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

V. Strategische Alignierung des Produkteangebots sowie Umsetzung der AMAS Selbstregulierung (ESG) Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Immobilienfonds»)

I. Änderungen des Fondsvertrags

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

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

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

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

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

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

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt: Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (ESG-Integration). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (Klimaausrichtung).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze «ESG-Integration» und «Klimaausrichtung» an, die im Prospekt unter Ziff. 1.10.2 im Detail beschrieben werden.

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

- CO₂e-Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
- Netto-Null CO₂e-Ziel für Scope 1 + 2 des Portfolios: 100% bis 2050
- Zwischenziel: –60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
- -30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
- Zwischenziel: –10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)

- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios):

- mindestens 50% bis 2040
- Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030

- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030

- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

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

** EBF = Energiebezugsfläche

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss §8), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.10.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Prospekt zu entnehmen.»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

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

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

Sanierung an der Rue de Berne 6 in Genf



Bericht des Portfoliomanagements

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde eine Anlagerendite von 4,1% erarbeitet. Die Fremdfinanzierungsquote in Prozent der Verkehrswerte konnte aufgrund gezielter Devestitionen um 2,9% auf 24,2% reduziert werden. Der Verkehrswert reduzierte sich, massgeblich infolge der Devestitionen, von CHF 2,57 Mrd. auf CHF 2,44 Mrd. Die Ausschüttung bleibt bei einer Ausschüttungsquote von 100,1% mit CHF 7.40 pro Anteil unverändert. Die Anzahl Anteile im Umlauf reduzierte sich infolge von Rücknahmen per 30. September 2023 um 114 029 auf 8 870 551 Anteile. Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt CHF 189.37 (Vorjahr CHF 189.21) und der Fonds erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 20,4% (SXI Real Estate Funds TR 15,3%).

Marktbericht

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem moderaten Wachstum von 0,7% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland nach einem Wachstum von 0,5% im 1. Quartal 2024, mit 0,7% im 2. Quartal sogar ein leicht überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Im 3. Quartal hat sich das Wachstum mit 0,2% jedoch durch die Schwäche der Industrie wieder verlangsamt. Für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Wachstum von 1,4% gerechnet. Nach dem kräftigen Beschäftigungswachstum von 77 200 Vollzeitäquivalenten (VZAE) im Jahr 2023 war das Beschäftigungswachstum im 1. Halbjahr 2024 mit 26 900 VZAE eher moderat. Analog ist auch die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf 2024 von 2,2% auf 2,6% im Oktober gestiegen. Die Inflation ist dagegen weiter gesunken und liegt seit über einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Entsprechend wurde der Leitzins, nach den bereits erfolgten Senkungen im März, Juni und September 2024 um je 25 Basispunkte auch im Dezember um 50 Basispunkte auf nun 0,5% gesenkt. Eine weitere Zinssenkung im März 2025 um 25 Basispunkte wird darüber hinaus erwartet.

Risikoprämien wieder auf dem langjährigen Mittelwert

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

Kommerzielle Segmente trotz widriger Umstände robust, Nachfrage nach Mietwohnungen ungebrochen hoch
Kommerzielle Flächen stehen durch die anhaltende Unsicherheit bezüglich des künftigen Flächenbedarfs angesichts hybrider

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

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit rund 58 000 zwischen Januar und September 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig, bleibt aber hoch. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen 12 Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Folglich ist auch die Leerwohnungsziffer weiter von 1,15% im Vorjahr auf aktuell 1,08% gesunken. Das geringe Angebot treibt die Mieten entsprechend weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2Q24 schweizweit um 6,4% gestiegen, im 3Q24, trotz des bereits kräftigen Anstiegs von 3,9% im Vorjahresquartal, um 3,8%.

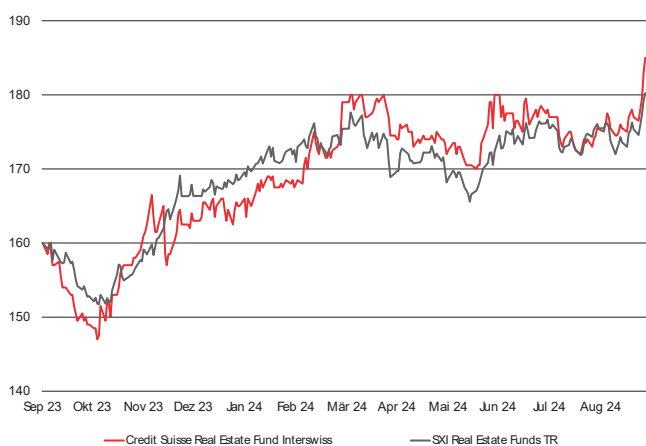
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z. B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 von CHF 160.00 auf CHF 184.00 angestiegen. Das Disagio reduzierte sich von $-15,4\%$ auf $-2,8\%$ und liegt unter dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 7.40 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von $20,4\%$. Damit liegt CS REF Fund Interswiss über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher den gleichen Zeitraum mit einem Plus von $15,3\%$ beendete.

Performance Fonds und Benchmark



Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um $0,1\%$ von CHF 189.21 auf CHF 189.37 gesteigert werden. Die Zunahme des Nettoinventarwertes pro Anteil resultiert aus der Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten sowie der Abnahme der Liquidationssteuern infolge der Verkäufe. Aus der Entwicklung des Inventarwertes unter Berücksichtigung der Ausschüttung des letzten Jahres ergibt sich im Geschäftsjahr 2023/2024 eine Anlagerendite von $4,1\%$.

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 7.40 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 184.00 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von $4,0\%$, dies bei einer Ausschüttungsquote von $100,1\%$.

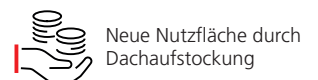
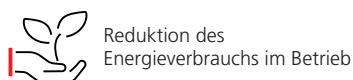
Liegenschaftsportfolio

Im Geschäftsjahr 2023/2024 reduzierte sich der Verkehrswert des CS REF Interswiss um CHF 125,0 Mio. von CHF 2566,1 Mio. auf CHF 2441,2 Mio. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolio gegenüber dem Vorjahr um $4,9\%$ gesunken. Die Senkung der Verkehrswerte resultiert insbesondere aus dem Verkauf von elf Liegenschaften mit Verkehrswerten von insgesamt CHF 148,5 Mio. Der Erlös aus den Verkäufen wird für die Rückzahlung der 114 029 per 30. September 2023 gekündigten Anteile und eine Reduzierung der Fremdkapitalquote verwendet. Während der Berichtsperiode wurden keine Akquisitionen getätigt.

Gegenüber dem Vorjahr sank die Ertragskraft leicht. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 113,3 Mio. um $2,4\%$ auf CHF 110,5 Mio. reduziert. Die Mietzinsausfallrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um $0,4$ Prozentpunkte erhöht, was per 30. September 2024 in einer kumulierten Mietzinsausfallrate von $6,7\%$ resultierte.

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres von $2,2\%$ auf $1,5\%$ der Verkehrswerte reduziert. Die Bauaktivitäten umfassen die Badstrasse 28, 30 in Baden und die Holzlegistrasse 8 in Winterthur. Fertiggestellt wurde die Liegenschaft Rue de Berne 6 in Genf.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Sanierung und Aufstockung – Rue de Berne 6, Genf

Bei der Totalsanierung des repräsentativen Bürogebäudes mit 4494 m² wurden moderne Büroflächen geschaffen. Dadurch konnten die grosszügig angelegten Räumlichkeiten mit Deckenhöhen von stellenweise bis 3,5m beeindruckend revitalisiert werden. Durch die Anbringung einer zusätzlichen Isolation sowie der Erneuerung der Fenster, der Elektroverteilung, der Lüftungsanlage sowie der Kälte- und Wärmeverteilung konnte beinahe Neubauniveau erreicht werden. Zudem wurde durch die umgesetzte Aufstockung das Dach neu erstellt und zusätzliche Nutzfläche geschaffen.

Dank den umfangreichen energetischen Massnahmen konnte der Energieverbrauch der Liegenschaft wesentlich reduziert werden.

Die Totalsanierung im Umfang von CHF 16,8 Mio. wurden im September 2024 abgeschlossen und beherbergt seit diesem Zeitpunkt unter anderem die Polizei der Stadt Genf.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 61,5 Mio.
Bürofläche:	4494 m ²
Bauzeit	2Q22 – 3Q24
Fertigstellung:	September 2024



Anschluss an Fernwärmenetz



Grosszügig begrünter Innenhof



Minergie-zertifiziert (wird angestrebt)



Photovoltaikanlage

Gesamtsanierung nebst Ersatzneubau in Baden

Hinter der sich in aktuell sorgfältiger Renovation befindlichen historischen Fassade der Badstrasse 28 und 30 entsteht ein einzigartiges Ensemble aus zwei modernen Gebäudekomplexen, das durch einen zusätzlichen Neubau entlang des Hinterwegs harmonisch ergänzt werden wird. Die Gebäude werden einen grosszügigen, begrünten Innenhof umschliessen und verbinden damit stilvolle Eleganz mit zeitgemässer Architektur.

In diesem inspirierenden Ambiente bieten künftig moderne 1.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen höchsten Wohnkomfort mitten in der Altstadt von Baden. Gleichzeitig werden zeitgemässe Retail- und Büroflächen entlang der bedeutendsten Einkaufsmeile der Stadt spannende Perspektiven für Unternehmen und Gewerbetreibende eröffnen.

Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von CHF 19,3 Mio. umfasst die Gesamtsanierung der Badstrasse 30 sowie einem Ersatzneubau in der Badstrasse 28 und einem Erweiterungsbau Hinterweg mit gemeinsamer Tiefgarage. Dabei entstehen attraktive Retail- und Büroflächen mit

optimaler Sichtbarkeit und Zugänglichkeit. Zudem werden insgesamt 18 Geschoss- und Maisonettewohnungen sowie Reiheneinfamilienhäuser für gehobene Ansprüche erstellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Auf den Dächern wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Grundsteinlegung erfolgte im November 2023. Die Fertigstellung der Minergie zertifizierten Liegenschaft ist für Ende 2025 geplant.

Key Facts

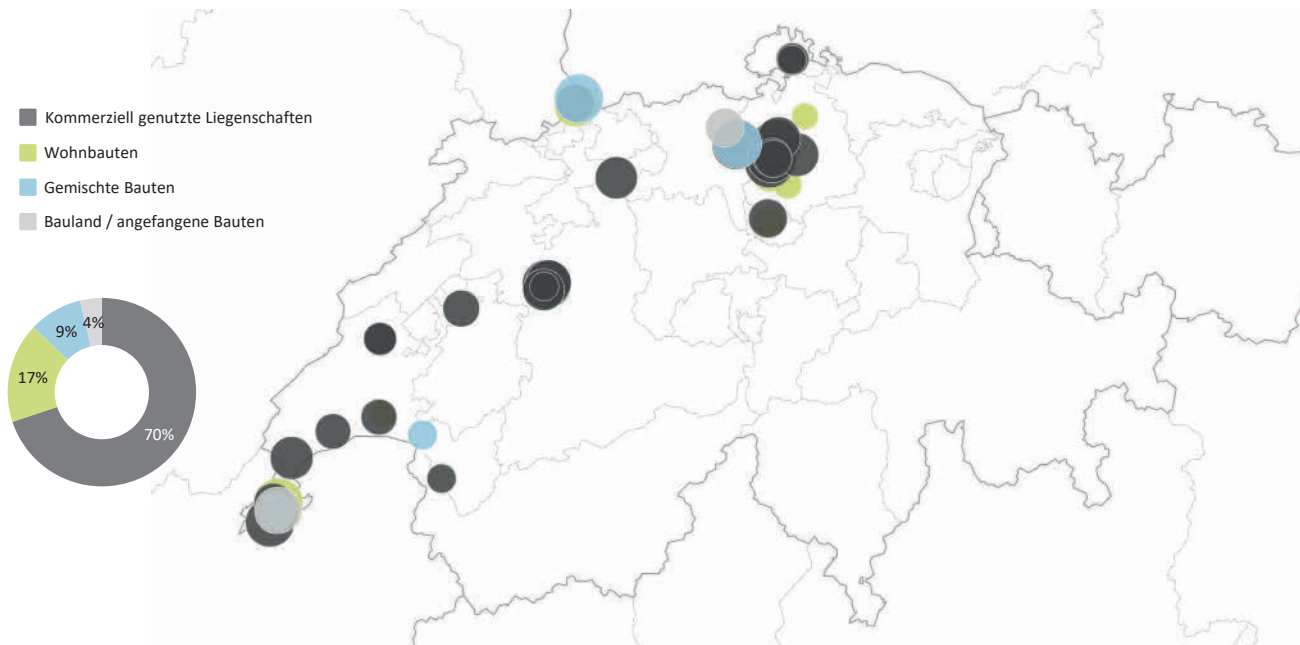
Anzahl Wohnungen:	18
Bürofläche:	276 m ²
Retailfläche:	1132 m ²
Investitionsvolumen:	CHF 19,3 Mio.
Gebäudezertifikat:	Gebäudezertifikat: Minergie ^(wird angestrebt)
Fertigstellung:	Ende 2025

Neubauprojekt «Holzlegistrasse 8» in Winterthur

In der Holzlegistrasse 8 in Winterthur entsteht im Moment im Rahmen eines Ersatzneubaus neuer Wohnraum mit 1639 m² Wohnfläche. Dabei werden 2 x 2.5 Zimmer, 7 x 3.5 Zimmer und 9 x 4.5 Zimmer Wohnungen realisiert. Die Investition im Umfang von rund CHF 11,6 Mio. wird somit 18 neue Wohnungen schaffen. Der Bezug der neuen Überbauung ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Für das Objekt wird eine Minergie Zertifizierung angestrebt und die Liegenschaft wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein.



Investitionsschwerpunkte von CS REF Interswiss



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss». www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
2023/2024

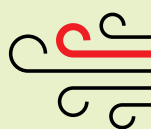
Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



Energieintensität

76.9

kWh/m² EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

7.7

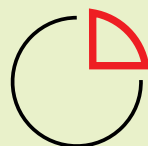
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix

45,2%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

95,7%

Unsere Nachhaltigkeitsziele

Bis 2030

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

Bis 2035

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

Bis 2040

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

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

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

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

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2010

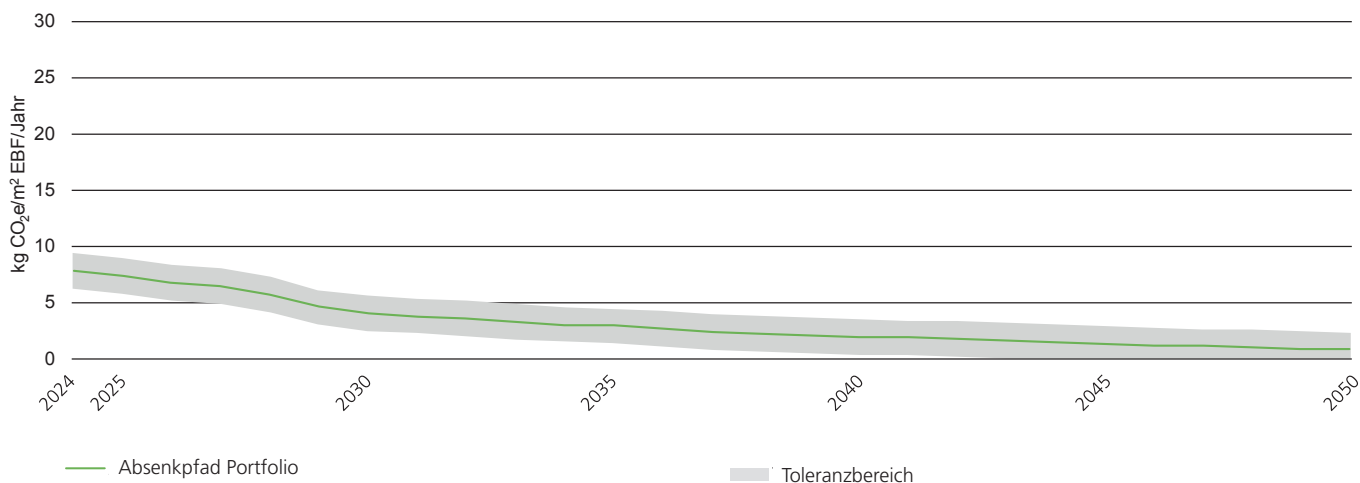
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2010 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen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

Klimaausrichtung

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

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

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

Bestehende Unsicherheiten

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

Klimarisiken

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

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

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels greenproperty, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird.

Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z. B. Minergie, SNBS, LEED, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat CS REF Interswiss 24% der Liegenschaften zertifiziert (Minergie, SNBS, LEED und

greenproperty). Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

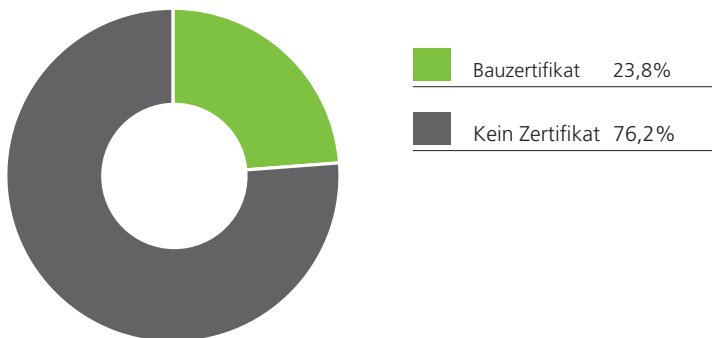
REIDA CO₂-Benchmark

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

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

Anteil zertifizierter Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2024 – CS REF Interswiss Standing Investment: 3 Sterne, Green Star

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

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	432 637	449 921	439 002
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	413 847	428 627	353 695
Abdeckungsgrad	%	95,7	95,3	80,6
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	31 820	34 566	27 252
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	76,9	80,6	77,0
Heizöl	%	8,0	8,1	6,7
Heizgas	%	29,3	30,1	41,9
Holzpellets/Holzsnitzel	%	0,0	0,0	0,0
Fernwärme	%	21,0	21,4	18,4
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	2,2	1,8	3,0
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,9	0,7	1,2
Allgemeinstrom	%	38,6	38,0	28,8
Anteil erneuerbar	%	45,2	44,4	36,6
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	3 177	3 512	3 191
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	7,7	8,2	9,0
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	5,7	6,1	7,2
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,0	2,1	1,8
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	39,6	47,4	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	6 249	7 576	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	36,5	35,5	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	113	137	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,7	0,6	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	604	557	552
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	301	371	363
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	85,3	95,4	75,8
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	197 752	226 996	177 483
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,54	0,53	0,53

Berechnungsmethodik

Nachhaltigkeitskennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren – Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenverfügbarkeit sowie an den Bemessungsgrundlagen wurden die Werte der Vorjahre angepasst. Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

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

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

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

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

Portfolio Charakteristik

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

Kennzahlen Energie

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

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

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

Kennzahlen Mieterstrom

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

Kennzahlen Photovoltaik

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

Kennzahlen Wasser

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

«Wir nutzen den CO₂-Absenkpfad mit den zugrundeliegenden Investitionen und Sanierungsmassnahmen als Steuerungstool zur Erreichung unseres Netto-Null Zieles bis 2050.»

Samuel Egger
Product Manager
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

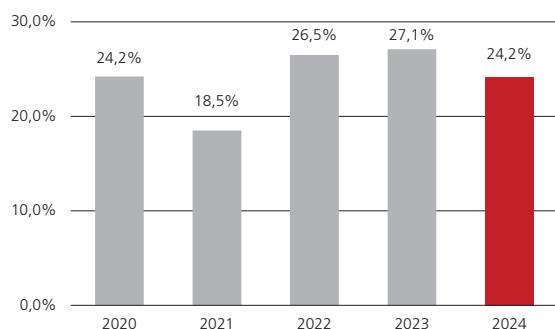


Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1679,8 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,2% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 590,7 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33,3%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 49,0 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 151,1 Mio. geschätzt. Der Rückgang von CHF 9,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Verkäufe zurückzuführen.

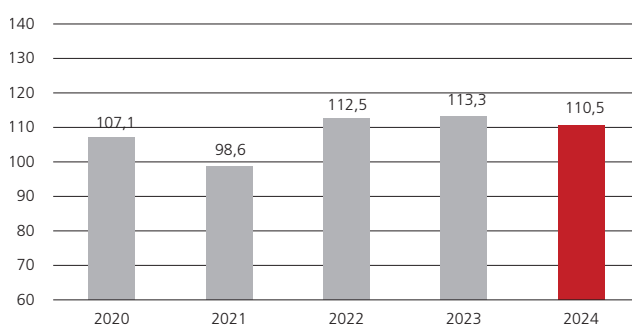
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2023/2024 um CHF 2,8 Mio. oder 2,4% auf CHF 110,5 Mio. gesunken.

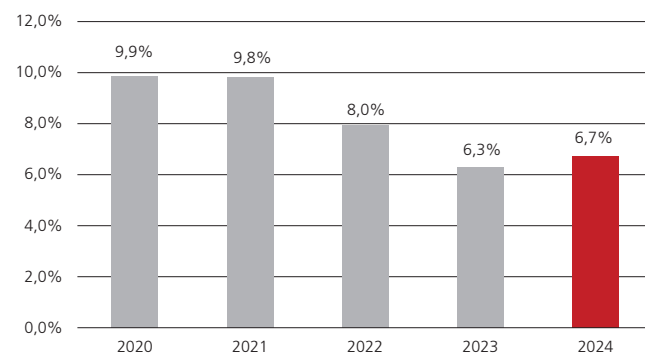
Die Mietzinsausfallrate erhöhte sich im Berichtsjahr von 6,3% auf 6,7% der Sollmietzinseinnahmen.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,0 Jahre.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF

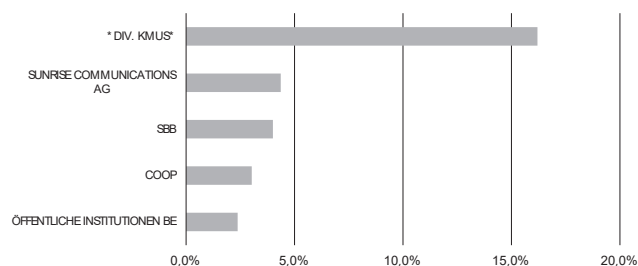


Entwicklung der Mietzinsausfallrate



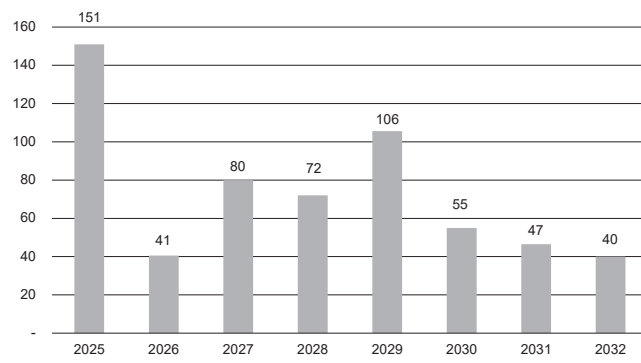
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 9,2 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,3% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,3 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 6,7 Mio. oder 6,0% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,1 Mio., was 3,7% der Mietzinseinnahmen entspricht.

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

Die nicht realisierten Kapitalerfolge ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 66,6 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 10,0 Mio. und einer Entnahme von CHF 10,0 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen auf CHF 113,9 Mio. oder 103,0% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 227 920.99	5 574 589.66	-1 346 668.67
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	36 523 000.00	55 860 000.00	-19 337 000.00
Wohnbauten	413 267 000.00	504 257 000.00	-90 990 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 741 395 020.00	1 756 930 730.00	-15 535 710.00
Gemischte Bauten	249 980 000.00	249 070 000.00	910 000.00
Total Grundstücke	2 441 165 020.00	2 566 117 730.00	-124 952 710.00
Sonstige Vermögenswerte	56 384 500.47	42 385 885.87	13 998 614.60
Gesamtfondsvermögen	2 501 777 441.46	2 614 078 205.53	-112 300 764.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-151 000 000.00	-284 100 000.00	133 100 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-80 159 174.90	-57 785 422.22	-22 373 752.68
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-231 159 174.90	-341 885 422.22	110 726 247.32
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-439 650 000.00	-411 225 000.00	-28 425 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-439 650 000.00	-411 225 000.00	-28 425 000.00
Total Verbindlichkeiten	-670 809 174.90	-753 110 422.22	82 301 247.32
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 830 968 266.56	1 860 967 783.31	-29 999 516.75
Geschätzte Liquidationssteuern	-151 136 000.00	-161 001 000.00	9 865 000.00
Nettofondsvermögen	1 679 832 266.56	1 699 966 783.31	-20 134 516.75

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 699 966 783.31	1 773 191 897.96	-73 225 114.65
Ordentliche Jahresausschüttung	-66 485 892.00	-66 485 892.00	0.00
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	-20 233 305.76	0.00	-20 233 305.76
Gesamterfolg	66 601 281.01	-10 009 622.65	76 610 903.66
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-16 600.00	3 270 400.00	-3 287 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 679 832 266.56	1 699 966 783.31	-20 134 516.75
Nettoinventarwert pro Anteil	189.37	189.21	0.16
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	7.40	7.40	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	181.97	181.81	0.16

Entwicklung der Anteile

	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	01.10.2022–30.09.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	8 984 580	8 984 580	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	-114 029	0	-114 029
Bestand Ende Berichtsperiode	8 870 551	8 984 580	-114 029

Erfolgsrechnung

Ertrag	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	20 743.20	0.00	20 743.20
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	110 510 317.43	113 254 406.36	-2 744 088.93
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen	109.15	121.88	-12.73
Sonstige Erträge	287 346.26	217 610.90	69 735.36
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	110 818 516.04	113 472 139.14	-2 653 623.10
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-9 181 306.20	-8 763 045.52	-418 260.68
Baurechtszinsen	-48 507.00	-51 527.25	3 020.25
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 671 855.25	-5 641 957.67	-1 029 897.58
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 577 259.29	-5 372 567.88	-2 204 691.41
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-4 057 615.91	-3 217 811.67	-839 804.24
Verwaltungsaufwand	-866 369.40	-673 962.65	-192 406.75
Steuern und Abgaben	839 806.65 ¹	-2 003 932.66	2 843 739.31
Schätzungsaufwand	-107 952.38	-97 348.31	-10 604.07
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-93 234.86	-97 728.91	4 494.05
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-9 980 100.00	-14 093 000.00	4 112 900.00
Entnahme	9 996 700.00	10 822 600.00	-825 900.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-12 808 983.21	-13 248 220.59	439 237.38
die Depotbank	-339 993.36	-354 638.38	14 645.02
den Market Maker	-28 332.78	-177 319.19	148 986.41
die Immobilienverwaltung	-4 246 730.26	-3 833 580.95	-413 149.31
Sonstige Aufwendungen	-23 838.00	-201 163.55	177 325.55
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-45 195 571.25	-47 005 205.18	2 073 796.83
Nettoertrag	65 622 944.79	66 466 933.96	-579 826.27
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 561 046.22	-760 726.61	4 321 772.83
Realisierter Erfolg	69 183 991.01	65 706 207.35	3 741 946.56
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-12 447 710.00	-84 597 830.00	72 150 120.00
Veränderung der Liquidationssteuern	9 865 000.00	8 882 000.00	983 000.00
Gesamterfolg	66 601 281.01	-10 009 622.65	75 892 066.56

Verwendung des Erfolges

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	65 622 944.79	66 466 933.96	-843 989.17
Vortrag des Vorjahres	329 322.60	348 280.64	-18 958.04
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	65 952 267.39	66 815 214.60	-862 947.21
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-65 642 077.40	-66 485 892.00	843 814.60
Vortrag auf neue Rechnung	310 189.99	329 322.60	-19 132.61

Ausschüttung für 2023/2024

(Coupon Nr. 29- Ex-Datum 10.12.2024)

Brutto	CHF 7.4000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -2.5900
netto pro Anteil (zahlbar ab 12.12.2024)	CHF 4.8100

¹ Der negative Steueraufwand resultiert aus dem Anteil direkter Steuern für die verkauften Liegenschaften, welcher im realisierten Kapitalgewinn ausgewiesen wird.

² Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

³ Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

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

Anhang per 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio, CHF)	97,3	97,3
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio, CHF)	113,9	113,9
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio, CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio, CHF)	1 922,7	2 007,9
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	51 772 ¹

Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietzinsausfallrate	6,7%	6,3%
Fremdfinanzierungsquote	24,2%	27,1%
Ausschüttungsrendite	4,0%	4,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	100,1%	95,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,3%	74,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,69%	0,67%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	1,16%	1,22%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,0%	-0,6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,0%	-0,0%
Agio/Disagio	-2,8%	-15,4%
Performance	20,4%	-1,8%
Anlagerendite	4,1%	-0,4%

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

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

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

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres,	0,49%	0,7%	0,49%	0,7%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten,	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird,	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,84%	5,0%	3,38%	5,0%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	1,5%	1,5%	0,0%	1,5%
Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres.	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
Vergütungen an den Market Maker				
Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres.	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	49,0	52,2

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






	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	298,2	212,6
> 5 Jahre	141,5	218,6



¹ Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Anlagen

		30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	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 «Liegenschaftenverzeichnis»	CHF	2 441,2	2 566,1
Total Anlagen	CHF	2 441,2	2 566,1

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
¹ Nicht annualisiert
² Gemeinsam genutzte Parzelle mit Mattenstrasse 11, 13, 15
³ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Sennweg 4, 6
⁴ Miteigentum ²/3 = 9 196 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
⁵ Miteigentum ¹/3 = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)

Energie- und Gebäudelabel
 greenproperty Bronze
 greenproperty Gold
 Minergie
 LEED Building Design + Construction Platinum
 SNBS 2.0 Gold

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche m ²	Grundstücksfläche m ²	Erstellungs-jahr	Antrittsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Sollmietertrag ¹ in CHF	Mietzinsausfälle ¹ in CHF in %	Bruttoerträge (Nettommietertrag) ¹ in CHF	Wohnungen										Gewerbe										
														Zimmer					Total Wohnungen			Parking		Läden		Büros, Praxisräume usw.		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP		
														1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anz.	m ²	%	Anz.	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²	Anz.	m ²
Zug, Innere Güterstrasse 2, 4		2	70	3 341	2 573	1986	01.01.1987	Alleineigentum	29 158 702	28 970 000	1 299 868	15 598	1,20	1 284 270	-	-	-	-	-	-	61	-	-	5	3 170	4	171	-	-	9	3 341	100,00		
Zürich, Kalanderplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büthenweg 16-22 / Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»		3	259	22 147	8 832	2007	26.06.2003	Miteigentum	167 757 000	179 707 020	8 952 517	450 301	5,03	8 502 216	4	-	-	-	-	4	380	1,72	188	20	9 101	8	5 171	24	1 687	10	1 572	67	21 767	98,28
Zürich, Löwenstrasse 29		1	113	5 173	1 377	1959	30.06.1957	Alleineigentum	23 680 000	88 540 000	3 677 646	63 366	1,72	3 614 280	-	-	-	-	-	-	-	79	5	658	11	3 980	15	502	3	33	34	5 173	100,00	
Zürich, Löwenstrasse 53 / Gessnerallee 36		2	20	1 679	719	1877	01.06.2008	Alleineigentum	26 565 000	29 830 000	1 021 959	-15 544	-1,52	1 037 503	-	-	-	-	-	-	-	3	3	617	11	994	1	5	2	63	17	1 679	100,00	
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		38	6 469	290 735	232 136				1 788 780 589	1 741 395 020	89 208 326	6 374 393	7,15	82 833 933	358	20	29	21	12	440	10 036	3,45	5 066	160	68 859	307	116 991	351	54 713	129	17 125	963	280 699	96,55
davon im Stockwerkeigentum									405 888 000	309 860 000	16 013 529	1 286 348	8,03	14 727 181																				
Gemischte Bauten																																		
Basel, Erlenmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, «Bälele Erlenmatt»		1	209	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Miteigentum	80 148 000	81 620 000	3 163 152	157 266	4,97	3 005 886	7	48	31	17	-	103	7 626	73,06	91	1	89	3	329	5	386	6	1 928	15	2 812	26,94
Genf, Quai du Seujet 28		1	44	3 059	389	1984	01.10.2021	Alleineigentum	31 600 000	28 670 000	1 079 625	127 235	11,79	952 390	-	-	-	-	9	1 333	43,58	27	1	230	6	1 496	-	-	1	-	8	1 726	56,42	
Spreitenbach, Shopping-Center 7, 9 (Hochhaus & Centermall)		2	257	14 507	13 756	1970	02.02.1977	Alleineigentum	80 118 000	103 000 000	5 665 083	32 313	0,57	5 632 770	70	55	33	31	-	189	10 476	72,21	-	30	2 257	19	1 300	15	372	4	102	68	4 031	27,79
Vevey, Rue du Simplon 35		1	29	2 256	512	1964	30.06.1964	Alleineigentum	6 139 107	10 360 000	509 046	5 657	1,11	503 389	3	5	7	4	2	21	1 761	78,06	-	5	418	-	1	77	2	-	8	495	21,94	
Zürich, Limmatquai 80		1	11	1 056	208	1859	07.10.1981	Alleineigentum	9 946 721	26 330 000	724 262	-	-	724 262	-	6	-	1	-	7	606	57,39	-	1	147	2	274	1	29	-	4	450	42,61	
Total gemischte Bauten		6	550	31 316	18 470				207 951 828	249 980 000	11 141 168	322 471	2,89	10 818 697	80	114	71	53	11	329	21 802	69,62	118	38	3 141	30	3 399	22	864	13	2 030	103	9 514	30,38
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten																																		
Baden, Badstrasse 28, 30		2	10	2 235	1 029	1820	01.01.2009	Alleineigentum	32 356 000	30 100 000	80 045	-	-	80 045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1 289	1	198	3	446	3	302	10	2 235	100,00
Winterthur, Holzlegistrasse 8		1	27	1 225	2 251	1960	01.06.1959	Alleineigentum	5 128 000	6 423 000	105 865	86 315	81,53	19 550	-	3	9	6	-	18	1 209	98,69	8	-	-	-	-	-	1	16	1	16	1,31	
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		3	37	3 460	3 280				37 484 000	36 523 000	185 910	86 315	46,43	99 595	-	3	9	6	-	18	1 209	34,94	8	3	1 289	1	198	3	446	4	318	11	2 251	65,06
Gesamttotal		98	8 356	377 756	331 885				2 274 136 692	2 441 165 020	118 492 288	7 981 971	6,74	110 510 317	464	220	271	223	133	1 311	82 036	21,72	5 885	207	74 011	346	121 314	389	56 949	202	20 355	1 160	295 720	78,28
davon im Stockwerkeigentum									405 888 000	309 860 000	16 013 529	1 286 348	8,03	14 727 181																				

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Eigentumsübertragung
Käufe			
keine			
Verkäufe			
Eysins	Route de Crassier 19, Gebäude Z2	Kommerziell genutzte Liegenschaft	08.11.2023
Lausanne	Avenue de Morges 29	Wohnbau	01.12.2023
Meyrin	Avenue de Mategnin 47, 49	Wohnbauten	20.11.2023
Meyrin	Avenue de Mategnin 51, 53	Wohnbauten	20.11.2023
Versoix	Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 2, 5, « Lake Side »	Kommerziell genutzte Liegenschaften	16.07.2024
Zürich	Burstwiesenstrasse 17, 19, 21	Wohnbauten	02.05.2024
Zürich	Dachslernstrasse 46, 48	Wohnbauten	03.06.2024
Zürich	Dorfstrasse 66	Wohnbau	18.03.2024
Zürich	Klosbachstrasse 41, 43	Wohnbauten	08.07.2024
Zürich	Ottenweg 19	Wohnbau	15.04.2024
Zürich	Trottenstrasse 47	Wohnbau	18.03.2024

Hypothesen

Gegenüber Dritten

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
15.08.2023 – 13.10.2023	2,12%	75 000 000	–	–75 000 000	–
15.09.2023 – 13.10.2023	2,18%	10 000 000	–	–10 000 000	–
15.09.2023 – 31.10.2023	2,17%	86 500 000	–	–86 500 000	–
29.09.2023 – 31.10.2023	2,18%	5 600 000	–	–5 600 000	–
31.10.2023 – 07.11.2023	2,18%	–	14 600 000	–14 600 000	–
31.10.2023 – 07.11.2023	2,18%	–	11 700 000	–11 700 000	–
30.08.2023 – 15.11.2023	2,20%	10 000 000	–	–10 000 000	–
31.08.2023 – 15.11.2023	2,18%	15 100 000	–	–15 100 000	–
13.10.2023 – 15.11.2023	2,12%	–	73 700 000	–73 700 000	–
07.11.2023 – 15.11.2023	2,18%	–	14 600 000	–14 600 000	–
07.11.2023 – 24.11.2023	2,14%	–	11 700 000	–11 700 000	–
15.11.2023 – 24.11.2023	2,17%	–	14 600 000	–14 600 000	–
29.11.2013 – 30.11.2023	2,03%	20 000 000	–	–20 000 000	–
31.10.2023 – 30.11.2023	2,12%	–	37 700 000	–37 700 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,13%	–	76 700 000	–76 700 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,13%	–	1 600 000	–1 600 000	–
29.09.2023 – 29.12.2023	2,14%	16 900 000	–	–16 900 000	–
30.11.2023 – 29.12.2023	2,12%	–	38 600 000	–38 600 000	–
20.11.2023 – 15.01.2024	2,14%	–	3 100 000	–3 100 000	–
14.12.2023 – 15.01.2024	2,13%	–	43 300 000	–43 300 000	–
15.12.2023 – 15.01.2024	2,13%	–	73 100 000	–73 100 000	–
20.12.2023 – 15.01.2024	2,14%	–	13 500 000	–13 500 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,17%	–	20 000 000	–20 000 000	–
20.12.2023 – 31.01.2024	2,13%	–	6 800 000	–6 800 000	–
12.01.2024 – 14.02.2024	2,17%	–	11 700 000	–11 700 000	–
29.12.2023 – 28.02.2024	2,17%	–	57 200 000	–57 200 000	–
15.01.2024 – 28.02.2024	2,16%	–	9 800 000	–9 800 000	–
31.01.2024 – 28.02.2024	2,13%	–	6 800 000	–6 800 000	–
28.02.2024 – 29.02.2024	2,21%	–	6 000 000	–6 000 000	–
12.01.2024 – 15.03.2024	2,14%	–	2 300 000	–2 300 000	–
15.01.2024 – 15.03.2024	2,14%	–	44 100 000	–44 100 000	–
14.02.2024 – 15.03.2024	2,18%	–	7 600 000	–7 600 000	–

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
28.02.2024 – 28.03.2024	2,12%	–	64 000 000	–64 000 000	–
29.02.2024 – 28.03.2024	2,21%	–	6 500 000	–6 500 000	–
19.03.2024 – 28.03.2024	2,57%	–	800 000	–800 000	–
15.03.2024 – 12.04.2024	2,09%	–	46 400 000	–46 400 000	–
15.03.2024 – 12.04.2024	2,18%	–	7 600 000	–7 600 000	–
15.03.2024 – 12.04.2024	2,19%	–	1 700 000	–1 700 000	–
19.03.2024 – 12.04.2024	2,15%	–	6 900 000	–6 900 000	–
19.03.2024 – 12.04.2024	2,19%	–	6 600 000	–6 600 000	–
28.03.2024 – 12.04.2024	2,36%	–	1 500 000	–1 500 000	–
12.04.2024 – 16.04.2024	2,36%	–	7 500 000	–7 500 000	–
31.01.2024 – 30.04.2024	2,19%	–	10 800 000	–10 800 000	–
31.01.2024 – 30.04.2024	2,12%	–	7 100 000	–7 100 000	–
28.02.2024 – 30.04.2024	2,11%	–	4 100 000	–4 100 000	–
28.03.2024 – 30.04.2024	1,95%	–	64 000 000	–64 000 000	–
28.03.2024 – 30.04.2024	2,00%	–	6 500 000	–6 500 000	–
12.04.2024 – 30.04.2024	2,01%	–	8 300 000	–8 300 000	–
12.04.2024 – 03.05.2024	2,05%	–	600 000	–600 000	–
23.04.2024 – 03.05.2024	2,05%	–	3 200 000	–3 200 000	–
30.04.2024 – 03.05.2024	2,35%	–	30 700 000	–30 700 000	–
12.04.2024 – 15.05.2024	1,96%	–	46 400 000	–46 400 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	1,97%	–	64 000 000	–64 000 000	–
15.05.2024 – 14.06.2024	1,97%	–	42 200 000	–42 200 000	–
31.05.2024 – 28.06.2024	1,96%	–	54 600 000	–54 600 000	–
31.05.2024 – 28.06.2024	1,86%	–	10 100 000	–10 100 000	–
14.06.2024 – 12.07.2024	1,89%	–	36 400 000	–36 400 000	–
28.06.2024 – 12.07.2024	1,79%	–	14 000 000	–14 000 000	–
28.06.2024 – 30.07.2024	1,62%	–	10 100 000	–10 100 000	–
30.04.2024 – 31.07.2024	1,92%	–	6 400 000	–6 400 000	–
28.06.2024 – 31.07.2024	1,76%	–	42 600 000	–42 600 000	–
12.07.2024 – 31.07.2024	1,80%	–	14 000 000	–14 000 000	–
12.07.2024 – 14.08.2024	1,80%	–	18 100 000	–18 100 000	–
31.07.2024 – 14.08.2024	1,87%	–	14 000 000	–14 000 000	–
30.08.2014 – 30.08.2024	1,56%	25 000 000	–	–25 000 000	–
30.07.2024 – 30.08.2024	1,65%	–	10 100 000	–10 100 000	–
31.07.2024 – 30.08.2024	1,82%	–	15 200 000	–15 200 000	–
14.08.2024 – 13.09.2024	1,85%	–	15 400 000	–15 400 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	2,10%	–	120 000	–120 000	–
30.09.2014 – 30.09.2024	1,53%	20 000 000	–	–20 000 000	–
30.08.2024 – 30.09.2024	1,67%	–	10 100 000	–10 100 000	–
13.09.2024 – 11.10.2024	1,83%	–	17 100 000	–	17 100 000
30.09.2024 – 11.10.2024	1,86%	–	21 500 000	–	21 500 000
30.08.2024 – 31.10.2024	1,88%	–	20 000 000	–	20 000 000
14.08.2024 – 15.11.2024	1,80%	–	14 000 000	–	14 000 000
30.08.2024 – 29.11.2024	1,82%	–	8 700 000	–	8 700 000
15.02.2022 – 14.02.2025	0,13%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02.2023 – 14.02.2025	1,71%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.08.2024 – 28.02.2025	1,80%	–	11 700 000	–	11 700 000
29.09.2017 – 29.09.2025	0,61%	10 000 000	–	–	10 000 000
28.02.2018 – 28.02.2026	0,78%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.09.2022 – 15.09.2026	1,50%	10 600 000	–	–	10 600 000
29.09.2017 – 29.09.2026	0,70%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022 – 30.11.2026	1,50%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.01.2024 – 15.01.2027	1,86%	–	20 000 000	–	20 000 000
15.02.2023 – 15.02.2027	1,77%	20 000 000	–	–	20 000 000
28.02.2018 – 28.02.2027	0,86%	10 000 000	–	–	10 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
29.09.2017 – 29.09.2027	0,78%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.01.2024 – 14.01.2028	1,85%	–	30 000 000	–	30 000 000
15.02.2023 – 15.02.2028	1,82%	22 000 000	–	–	22 000 000
28.02.2018 – 29.02.2028	0,94%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.01.2019 – 04.01.2029	0,77%	25 000 000	–	–	25 000 000
15.01.2024 – 15.01.2029	1,88%	–	30 000 000	–	30 000 000
28.02.2019 – 28.02.2029	0,75%	15 000 000	–	–	15 000 000
31.12.2023 – 30.06.2029	1,20%	37 125 000	–	–1 575 000	35 550 000
15.02.2022 – 15.02.2030	0,64%	20 000 000	–	–	20 000 000
01.04.2020 – 01.04.2030	0,38%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.08.2022 – 15.08.2030	1,92%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02.2022 – 14.02.2031	0,71%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.08.2022 – 15.08.2031	2,00%	26 500 000	–	–	26 500 000
15.02.2022 – 15.02.2032	0,73%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.08.2018 – 31.08.2032	1,25%	20 000 000	–	–	20 000 000
TOTAL		695 325 000	1 482 420 000	–1 595 095 000	582 650 000

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

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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
31.10.2023 – 20.11.2023	1,86%	–	29 000 000	–29 000 000	–
20.11.2023 – 07.12.2023	1,92%	–	26 000 000	–26 000 000	–
07.12.2023 – 15.12.2023	1,81%	–	19 800 000	–19 800 000	–
15.12.2023 – 20.12.2023	1,81%	–	29 000 000	–29 000 000	–
20.12.2023 – 19.01.2024	1,81%	–	29 000 000	–29 000 000	–
19.01.2024 – 31.01.2024	1,84%	–	27 100 000	–27 100 000	–
31.01.2024 – 20.02.2024	1,87%	–	29 000 000	–29 000 000	–
20.02.2024 – 19.03.2024	1,91%	–	29 000 000	–29 000 000	–
19.03.2024 – 15.04.2024	1,84%	–	3 200 000	–3 200 000	–
15.04.2024 – 23.04.2024	1,62%	–	3 200 000	–3 200 000	–
30.09.2024 – 29.11.2024	1,38%	–	8 000 000	–	8 000 000
TOTAL		–	232 300 000	–224 300 000	8 000 000

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

Gesamttotal Hypotheken	590 650 000
-------------------------------	--------------------

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Geschäfte mit Nahestehenden

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

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

Basel, 23. Dezember 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3 bis 8 und 22 bis 32) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstiger Sachverhalt

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 56 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und angefangene Bauten). Davon werden zwei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards

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

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst.

Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 2441,2 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF –125,0 Mio., respektive –4,87% vermindert.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 3,19% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,25% bis 4,15% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,76%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 24. Oktober 2024

Wüest Partner AG

Reto Stiefel
Director

Andreas Ammann
Partner

Immobilien­gesellschaften

Immobilien­gesellschaften

INTERSWISS Immobilien AG, Zug

Das Aktienkapital der Immobilien­gesellschaft gehört zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

Bildnachweis

- Rau Werbeagentur GmbH, Zürich
Baden, Badstrasse 28, 30
- Nicolas Schopfer Fotografie, Carouge
Genf, Rue de Berne 6
- Ruprecht Architekten GmbH, Zürich
Winterthur, Holzlegistrasse 8

