

Credit Suisse 1a Immo PK

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

Ungeprüfter Halbjahresbericht
31. März 2024



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	12	Verzinsliche Darlehen und Kredite
4	Verwaltung und Organe	13	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Käufe und Verkäufe von sonstigen Anlagen Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf
5	Informationen über Dritte	14	Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
6	Vermögensrechnung	18	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
7	Erfolgsrechnung		
8	Anhang		
10	Weitere Anlagen		
11	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Valorennummer	844 303			
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		2 827 880	2 827 880	2 827 880
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1 254.18	1 271.59	1 312.33
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	1 275.00	1 290.00	1 330.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	1 210.00	1 225.00	1 265.00
Schlusskurs	CHF	n/a ¹	1 050.00	1 155.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	n/a ¹	1 180.00	1 495.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	n/a ¹	1 050.00	1 155.00
Marktkapitalisierung	CHF	n/a ¹	2 969,3 Mio.	3 266,2 Mio.
Disagio		n/a ¹	–17,43%	–11,99%
Vermögensrechnung		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	4 962,3 Mio.	4 908,3 Mio.	4 924,6 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		n/a	3,07%	3,01%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	4 452,1 Mio.	4 415,2 Mio.	4 282,8 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	5 035,9 Mio.	4 976,9 Mio.	4 988,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ²				
– in % der Anlagekosten		28,54%	26,65%	24,89%
– in % der Verkehrswerte		25,61%	23,98%	21,65%
Fremdkapitalquote		29,57%	27,75%	25,61%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0,93%	0,85%	0,57%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	6,65	7,55	7,56
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	3 546,7 Mio.	3 595,9 Mio.	3 711,1 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Ausschüttung	CHF	n/a	45.00	45.00
Ausschüttungsrendite		n/a	4,29%	3,90%
Ausschüttungsquote		n/a	93,46%	94,49%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2,17% ³	0,11%	5,82%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,66% ³	0,26%	4,39%
Anlagerendite		2,22% ³	0,31%	6,21%
Performance		n/a ¹	–5,44%	–20,12%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,93%	75,33%	75,62%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,52%	0,53%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		0,72% ⁴	0,82%	0,68%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		n/a ¹	700,66	15,50
Kurs-/Cashflowverhältnis		n/a ¹	22,69	21,24
Erfolgsrechnung		31.3.2024	31.3.2023	31.3.2022
Nettoertrag	CHF	67,8 Mio.	65,7 Mio.	64,9 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1,9 Mio.	0,0 Mio.	3,9 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	104,7 Mio.	100,8 Mio.	97,7 Mio.
Mietzinsausfallrate		5,55%	6,31%	6,85%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	5,54	5,09	4,55
Unterhaltsaufwand	CHF	10,5 Mio.	11,0 Mio.	10,6 Mio.

¹ Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 31. März 2024

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

³ Berechnung für sechs Monate (1.10.2023–31.3.2024)

⁴ Neu auf Basis des NAV berechnet (historische Zahlen sind unverändert auf Basis des Kurswertes berechnet).

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder, Präsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Gesellschafter bei der Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; Dozent an der Universität St. Gallen; Präsident des Verwaltungsrates der Binder & Partner AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der MDE Beteiligungen AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der Swiss- MediaForum AG, Baden■ Patrick Tschumper, Vizepräsident Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Lux- embourg) S.A.; Luxemburg und Mitglied des Verwal- tungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxem- bourg) S.A., Luxemburg■ Eugène Del Cioppo (seit 13.12.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Geschäftsführer UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrates der UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates der UBS Fund Services (Luxem- bourg) S.A., Luxemburg; Präsident des Verwaltungsrates UBS Third Party Management Company S.A., Luxemburg■ Jürg Roth, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anla- gestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel■ Luca Diener (bis 13.12.2023), Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (bis 15.3.2024), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Manage- ment S.A., Luxemburg
Geschäftsleitung	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Credit Suisse Vertreter in verschiedenen in Luxemburg und in Irland domizilierten Fondsstrukturen■ Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ David Dubach, Mitglied, Oversight & ManCo Services Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Marcus Eberlein, Mitglied, Performance & Risk Management Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Gilbert Eyb, Mitglied, General Counsel Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Markus Hafner, Mitglied, Chief Operating Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung■ Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Postbank SICAV, Luxemburg; Geschäftsführer der RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen■ Gabriele Wyss, Mitglied, Chief Compliance Officer Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Prüfgesellschaft	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 UBS Group AG 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 übertragen.

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

Vermögensrechnung

per 31. März 2024

	31.3.2024 Verkehrswert CHF	30.9.2023 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4 117 713	9 176 922
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 497 401 000	1 439 373 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 403 454 940	2 583 659 340
– Gemischte Bauten	814 676 000	806 816 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	246 790 000	78 490 000
Total Grundstücke	4 962 321 940	4 908 338 340
Sonstige Vermögenswerte	69 474 894	59 403 528
Gesamtfondsvermögen	5 035 914 547	4 976 918 790
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	151 100 000	87 200 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	141 106 438	129 225 519
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	292 206 438	216 425 519
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	1 119 600 000	1 089 600 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	1 119 600 000	1 089 600 000
Total Verbindlichkeiten	1 411 806 438	1 306 025 519
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	3 624 108 109	3 670 893 271
Geschätzte Liquidationssteuern	77 443 000	74 997 000
Nettofondsvermögen	3 546 665 109	3 595 896 271
Anzahl Anteile im Umlauf	2 827 880	2 827 880
Nettoinventarwert pro Anteil	1 254.18	1 271.59
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 23)	0.00	45.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	1 254.18	1 226.59
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	3 595 896 271	3 711 113 048
Ausschüttungen	–127 254 600	–127 254 600
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Gesamterfolg	78 023 437	4 237 823
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	7 800 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	3 546 665 109	3 595 896 271

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.3.2024	3 546 665 109	1 254.18
30.9.2023	3 595 896 271	1 271.59
30.9.2022	3 711 113 048	1 312.33

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. März 2024)

	1.10.2023 bis 31.3.2024 CHF	1.10.2023 bis 31.3.2024 CHF	1.10.2022 bis 31.3.2023 CHF	1.10.2022 bis 31.3.2023 CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		0		125
Mietzinseinnahmen		104 649 115		100 735 120
Baurechtszinseinnahmen		37 200		37 200
Sonstige Erträge		125 062		321 203
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		104 811 377		101 093 648
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5 609 057		3 933 126	
Sonstige Passivzinsen	6 704		42 671	
Baurechtszinsen	792 664		886 781	
Unterhalt und Reparaturen	10 480 892		11 003 748	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	5 317 323		4 810 001	
– Verwaltungsaufwand	331 611		334 941	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	1 346 657		1 400 478	
– Gewinn- und Kapitalsteuern				
– Abgaben	7 120		7 120	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	256 109		156 450	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	8 709 608		8 730 601	
– die Depotbank	359 590		371 111	
– den Market Maker ²	149 829		185 556	
– die Immobilienverwaltungen	3 602 672		3 463 411	
Kosten für Rechenschaftsbericht	7 638		5 815	
Aufsichtsabgaben	4 451		5 074	
Sonstige Aufwendungen	17 826		46 172	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	36 999 751	36 999 751	35 383 056	35 383 056
Nettoertrag		67 811 626		65 710 592
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1 894 211		18 075
Realisierter Erfolg		69 705 837		65 728 667
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		10 763 600		429 000
Veränderung der Liquidationssteuern		-2 446 000		0
Gesamterfolg		78 023 437		66 157 667

¹ Der Prüfaufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 beläuft sich auf CHF 70 433.

² Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 29. Februar 2024.

Anhang

per 31. März 2024

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. Der Fonds bezieht verschiedene Dienstleistungen und unterhält Bankbeziehungen mit konsolidierten Tochtergesellschaften der Credit Suisse Group AG bzw. der UBS Group AG. Die Credit Suisse Funds AG wurde per 30. April 2024 in die UBS Fund Management AG fusioniert. Ab diesem Zeitpunkt hat die UBS Fund Management AG die Fondsleitungsfunktion übernommen. Folglich können Beziehungen und Dienstleister in Zukunft ändern.

		31.3.2024	30.9.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	31,8 Mio.	31,8 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	3 731,4 Mio.	3 609,1 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	277 680 ¹

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

Kennzahlen		31.3.2024	30.9.2023
Mietzinsausfallrate		5,55%	5,23%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		25,61%	23,98%
Ausschüttungsrendite		n/a	4,29%
Ausschüttungsquote		n/a	93,46%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,93%	75,33%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,52%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		0,72%	0,82%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2,17%	0,11%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,66%	0,26%
Disagio		n/a	-17,43%
Performance		n/a	-5,44%
Anlagerendite		2,22%	0,31%

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 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. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. 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. 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	31.3.2024		30.9.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,35%	0,50%	0,35%	0,50%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	1,50%	0,00%	1,50%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,44%	5,00%	3,45%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Vergütungen an die Depotbank				
– Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
– Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,00%	0,50%	0,00%	0,50%
c) Vergütungen an den Market Maker				
– Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

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

		31.3.2024	30.9.2023
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	201,9 Mio.	146,1 Mio.

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

		31.3.2024	30.9.2023
1 bis 5 Jahre	CHF	220,0 Mio.	157,5 Mio.
> 5 Jahre	CHF	899,6 Mio.	932,1 Mio.

Anlagen

		31.3.2024	30.9.2023
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 14	CHF	4 962,3 Mio.	4 908,3 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	4 962,3 Mio.	4 908,3 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 hat der Credit Suisse 1a Immo PK keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	14.02.2024	02.04.2024	6 000 000	2,090%
Festvorschuss	14.02.2024	02.04.2024	20 700 000	2,090%
Festvorschuss	28.03.2024	03.04.2024	60 500 000	1,980%
Festhypothek	08.04.2016	08.04.2024	20 000 000	0,600%
Festhypothek	08.04.2016	08.04.2025	20 000 000	0,650%
Festhypothek	14.12.2020	15.12.2025	20 000 000	0,010%
Festhypothek	14.12.2016	31.12.2026	20 000 000	0,780%
Festhypothek	31.03.2020	31.03.2027	10 000 000	0,580%
Festhypothek	14.12.2020	14.12.2027	40 000 000	0,290%
Festhypothek	14.12.2023	14.12.2027	15 000 000	1,770%
Festhypothek	31.12.2020	31.12.2027	12 000 000	0,100%
Festhypothek	30.04.2020	30.04.2028	20 500 000	0,440%
Festhypothek	03.06.2019	02.06.2028	15 000 000	0,420%
Festhypothek	14.12.2020	14.12.2028	20 000 000	0,170%
Festhypothek	14.12.2023	14.12.2028	15 000 000	1,770%
Festhypothek	31.12.2020	29.12.2028	12 500 000	0,150%
Festhypothek	03.06.2019	01.06.2029	20 000 000	0,490%
Festhypothek	15.07.2021	16.07.2029	20 000 000	0,390%
Festhypothek	25.11.2019	24.11.2029	40 000 000	0,500%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2029	20 000 000	0,470%
Festhypothek	03.06.2019	03.06.2030	15 000 000	0,560%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,510%
Festhypothek	14.12.2020	13.12.2030	20 000 000	0,270%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2030	10 000 000	0,530%
Festhypothek	14.12.2020	14.12.2030	40 000 000	0,380%
Festhypothek	01.02.2018	31.01.2031	2 500 000	0,980%
Festhypothek	01.02.2018	31.01.2031	8 500 000	0,980%
Festhypothek	01.02.2018	31.01.2031	9 000 000	0,980%
Festhypothek	04.02.2022	03.02.2031	50 000 000	0,690%
Festhypothek	14.05.2021	14.05.2031	8 000 000	0,430%
Festhypothek	03.06.2019	03.06.2031	11 000 000	0,630%
Festhypothek	14.06.2019	13.06.2031	14 000 000	0,630%
Festhypothek	25.11.2019	25.11.2031	50 000 000	0,580%
Festhypothek	14.12.2022	12.12.2031	20 000 000	1,970%
Festhypothek	13.12.2021	13.12.2031	10 000 000	0,530%
Festhypothek	14.12.2021	14.12.2031	20 000 000	0,520%
Festhypothek	14.12.2021	15.12.2031	10 000 000	0,570%
Festhypothek	04.02.2022	03.02.2032	50 000 000	0,730%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2032	15 000 000	2,270%
Festhypothek	25.06.2021	25.06.2032	30 000 000	0,480%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,600%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2032	20 000 000	2,040%
Festhypothek	30.11.2022	30.11.2032	25 000 000	2,110%
Festhypothek	15.03.2023	14.03.2033	15 000 000	2,290%
Festhypothek	15.03.2023	15.03.2033	16 000 000	2,400%
Festhypothek	25.11.2019	25.11.2033	100 000 000	0,620%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2033	18 600 000	0,520%
Festhypothek	14.12.2021	13.12.2033	30 000 000	0,590%
Festhypothek	14.12.2022	14.12.2034	20 000 000	2,140%
Festhypothek	15.07.2021	13.07.2035	20 000 000	0,540%
Festhypothek	14.12.2022	14.12.2035	20 000 000	2,170%
Festhypothek	15.07.2021	15.07.2036	20 000 000	0,560%
Festhypothek	04.02.2022	04.02.2037	20 000 000	0,880%
Festhypothek	04.02.2022	04.02.2037	22 000 000	0,840%
Festhypothek	15.03.2023	12.03.2038	20 000 000	2,120%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse			1 226 800 000	

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	02.10.2023	13.10.2023	130 000	2,610%
Festvorschuss	25.08.2023	25.10.2023	10 000 000	2,110%
Festvorschuss	25.10.2023	26.10.2023	2 400 000	2,600%
Festvorschuss	25.09.2023	31.10.2023	15 000 000	2,190%
Festvorschuss	20.10.2023	15.11.2023	26 900 000	2,100%
Festvorschuss	31.10.2023	15.11.2023	7 500 000	2,090%
Festvorschuss	25.10.2023	30.11.2023	11 100 000	2,090%
Festvorschuss	15.11.2023	01.12.2023	2 400 000	2,060%
Festvorschuss	15.11.2023	01.12.2023	12 000 000	2,060%
Festvorschuss	01.12.2023	04.12.2023	11 850 000	2,090%
Festvorschuss	04.12.2023	14.12.2023	1 500 000	2,050%
Festvorschuss	15.11.2023	15.12.2023	11 000 000	2,060%
Festvorschuss	30.11.2023	29.12.2023	8 000 000	2,100%
Festvorschuss	29.12.2023	10.01.2024	10 000 000	2,130%
Festvorschuss	15.11.2023	12.01.2024	16 500 000	2,070%
Festvorschuss	14.12.2023	12.01.2024	40 000 000	2,080%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	8 000 000	2,110%
Festvorschuss	14.12.2023	31.01.2024	5 500 000	2,120%
Festvorschuss	14.12.2023	14.02.2024	13 000 000	2,030%
Festvorschuss	15.12.2023	14.02.2024	6 000 000	2,120%
Festvorschuss	15.12.2023	14.02.2024	11 000 000	2,050%
Festvorschuss	14.12.2023	22.02.2024	40 000 000	2,090%
Festvorschuss	31.01.2024	28.02.2024	13 500 000	2,070%
Festvorschuss	26.02.2024	28.02.2024	4 000 000	2,130%
Festvorschuss	22.02.2024	28.03.2024	14 600 000	2,100%
Festvorschuss	22.02.2024	28.03.2024	25 000 000	2,070%
Festvorschuss	28.02.2024	28.03.2024	5 000 000	2,080%
Festvorschuss	28.02.2024	28.03.2024	13 500 000	2,060%

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

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 hat der Credit Suisse 1a Immo PK folgende Kredite von den Immobilienfonds derselben Fondsleitung erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	15.03.2024	02.04.2024	43 900 000	1,780%
Total laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitaleinlagen			43 900 000	

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	29.09.2023	13.10.2023	42 200 000	1,850%
Kredit	13.10.2023	20.10.2023	25 500 000	1,800%
Kredit	31.10.2023	15.11.2023	9 000 000	1,845%
Kredit	12.01.2024	19.01.2024	49 300 000	1,830%
Kredit	19.01.2024	14.02.2024	49 300 000	1,855%
Kredit	14.02.2024	15.03.2024	49 300 000	1,825%

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 der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 hat der Credit Suisse 1a Immo PK keine ungesicherten Kredite erhalten.

Laufende Kredite (per 31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Kredite (1.10.2023–31.3.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023/24 (Stand per 31. März 2024)

Käufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Keine			
Verkäufe	Gebäudeart	Grundstück-Nr.	Grundstücksfläche m ²
Genf , Rue Arnold-Winkelried 6	Kommerziell genutzte Liegenschaft	5693	211
Solothurn , Kronengasse 1, «Palais Besenval»	Kommerziell genutzte Liegenschaft	6462	2 112

Käufe und Verkäufe von sonstigen Anlagen

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

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

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

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Oktober 2023	2 827 880 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. März 2024	2 827 880 Anteile

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 31. März 2024

Erläuterung 1: Verkaufs- restriktionen USA

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

Erläuterung 2: Offenlegung von Leerständen

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

Erläuterung 3: Änderungen des Fonds- vertrages per 31. März 2024

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 14. März 2024 bewilligt. Die Änderungen sind per 31. März 2024 in Kraft getreten. Die Publikation auf Swiss Fund Data vom 7. Februar 2024 lautete wie folgt

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK

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

I. Änderungen des Fondsvertrags

Die Credit Suisse Funds AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, den Fondsvertrag des Immobilienfonds zu ändern.

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

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

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

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

§1 Ziff. 5 bleibt ansonsten unverändert.

2. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

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

Stattdessen wird Ziff. 2 um folgenden Satz ergänzt:

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

Die weiteren Ziffern des § 17 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

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

4. § 23 Publikationen des Immobilienfonds

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

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

5. Redaktionelle und formelle Änderungen

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

II. Änderungen des Anhangs

Der Anhang zum Fondsvertrag des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

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

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 und 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität der Änderungen des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die Änderungen in § 1 des Fondsvertrags erstreckt und jene in § 17, § 19 und § 23 des Fondsvertrags nicht erfasst.

Erläuterung 4: Übernahme der Credit Suisse Funds AG durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse 1a Immo PK

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

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

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

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

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

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

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

II. Änderungen des Fondsvertrags

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

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

Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

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

III. Änderungen des Anhangs

Der Anhang wird dementsprechend angepasst.

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

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

CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Funds AG

Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realestatefunds