

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

CS REF International

Halbjahresbericht 2024
Credit Suisse Real Estate Fund
International (in Liquidation)



UBS

Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	18	Übersicht Käufe und Verkäufe von Anteilen Anteile im Umlauf
4	Verwaltung und Organe	19	Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen
5	Informationen über Dritte	21	Weitere Angaben zu den Ausserbilanzgeschäften
6	Kurzbericht	22	Inventar der Liegenschaften in Schweizer Franken Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
9	Vermögensrechnung	24	Inventar der Liegenschaften in Landeswährung Objekt-Finanzzahlen
10	Erfolgsrechnung	25	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
11	Anhang	26	Erläuterungen zum ungeprüften Halbjahresbericht
14	Weitere Anlagen	28	Bewertungsbericht
15	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
16	Verzinsliche Darlehen und Kredite		
17	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Geschäfte mit Nahestehenden Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Immobiliengesellschaften des Fonds		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Valorennummer 1 968 511				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		407 787	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		2 649 622	3 057 409	3 057 409
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)		CHF 589.81	727.16	961.39
Ausgabepreis pro Anteil		CHF 600.00	740.00	975.00
Rücknahmepreis pro Anteil		CHF 580.00	690.00	910.00
Schlusskurs (Geldkurs)		CHF n/a ¹	n/a ¹	780.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)		CHF n/a ¹	n/a ¹	1 095.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)		CHF n/a ¹	n/a ¹	725.00
Marktkapitalisierung (MV)		CHF n/a ¹	n/a ¹	2 384,8 Mio.
Disagio		n/a ¹	n/a ¹	–18,87%
Vermögensrechnung		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert der Liegenschaften		CHF 2 044,1 Mio.	2 521,5 Mio.	3 675,0 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		5,89%	5,39%	4,51%
Gestehungskosten der Liegenschaften		CHF 2 797,1 Mio.	3 054,6 Mio.	3 561,2 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)		CHF 2476,3 Mio.	3 202,8 Mio.	4 181,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote:				
– in % der Anlagekosten		25,09%	25,95%	27,55%
– in % der Verkehrswerte ²		34,33%	31,44%	26,70%
Fremdkapitalquote		35,11%	30,38%	29,49%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		3,17%	3,09%	2,27%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen		Jahre 1,53	1,87	2,29
Nettofondsvermögen (NAV), den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen		CHF 1 562,8 Mio.	2 223,2 Mio.	2 939,4 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ausschüttung		CHF n/a	27.00	35.00
Ausschüttungsrendite		n/a	3,71% ³	4,49%
Ausschüttungsquote		n/a	100,52%	103,97%
Eigenkapitalrendite (ROE), den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen		–15,52% ⁴	–20,72%	–6,35%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC), den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen		–8,98% ⁴	–15,55%	–4,19%
Anlagerendite		–15,78%	–21,53%	–6,76%
Performance		n/a ¹	n/a ¹	–23,09%
Betriebsgewinnmarge (EBIT–Marge)		66,48%	63,96%	65,53%
Fondsbetriebsaufwandquote Gross Asset Value (TER _{REF} GAV)		1,08%	0,99%	0,90%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} NAV)		1,56% ³	1,36% ³	1,44%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		n/a ¹	n/a ¹	–11,47
Kurs-/Cashflowverhältnis		n/a ¹	n/a ¹	12,02
Erfolgsrechnung		30.6.2024	30.6.2023	30.6.2022
Nettoertrag total		CHF 29,7 Mio.	51,5 Mio.	55,7 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/– verluste		CHF –67,7 Mio.	55,6 Mio.	–98,3 Mio.
Mietzinseinnahmen		CHF 78,5 Mio.	101,8 Mio.	108,0 Mio.
Mietzinsausfallrate		15,01%	8,75%	7,94%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)		Jahre 4,33	4,58	4,88
Unterhaltsaufwand		CHF 13,8 Mio.	15,7 Mio.	11,8 Mio.

¹ Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 30. November 2023.

² Maximal zulässige Belastung: Ein Drittel der Verkehrswerte (Art. 65 Abs. 2 KAG / Art. 96 Abs. 1 KKV). Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte der Verkehrswerte erhöht werden (Art. 96 Abs. 1bis KKV).

³ Neu auf Basis des NAV berechnet (historische Zahlen sind unverändert auf Basis des Kurswertes berechnet).

⁴ Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2024)

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel (bis 30.4.2024 Credit Suisse Funds AG, Zürich)	
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ 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	<ul style="list-style-type: none">■ 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	<ul style="list-style-type: none">■ Eugène Del Cioppo, CEO■ Thomas Schärer, Deputy CEO, Head ManCo Substance & Oversight■ Marcus Eberlein, Head Investment Risk Control■ Urs Fäs, Head Real Estate Funds	<ul style="list-style-type: none">■ Georg Pfister, Head Operating Office, Finance, HR■ Thomas Reisser, Head Compliance & Operational Risk Control■ Yves Schepperle, Head WLS – Product Management■ Hubert Zeller, Head WLS – Client Management
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich (bis 30.6.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich), mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz	
Zahlstelle	UBS Switzerland AG, Zürich (bis 30.6.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich), mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz	
Prüfungsgesellschaft	Ernst & Young AG, Basel (bis 31.5.2024 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:

- **UBS AG, Schweiz (bis 31.5.2024 Credit Suisse AG):**
Teilaufgaben in den Bereichen Rechts- und Complianceberatung, Facility Management und Management Information System MIS.
- **UBS Switzerland AG, Schweiz (bis 30.6.2024 Credit Suisse (Schweiz) AG):**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Personalwesen, Collateral Management, IT Dienstleistungen und First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Schweiz:**
Real Estate Administration (u.a. Fonds- und Liegenschaftsbuchhaltung, Liegenschaftenverwaltung).
- **Credit Suisse Services AG, Schweiz:**
Teilaufgaben in den Bereichen Complianceberatung, Finanzwesen der Fondsleitung und Steuerberatung.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung sowie Unterstützung bei der Überwachung der Anlagevorschriften.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:**
Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, Basisinformationsblatt-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting (Erstellung des Jahresberichts) sowie weitere Supportaufgaben.

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

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an die folgenden Firmen delegiert:

- **Australien**
Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd.
- **Deutschland**
GCM Gebäude- und Center Management GmbH
Momeni Real Estate Management GmbH
Multi Germany GmbH
Tattersall Lorenz Immobilienmanagement GmbH
- **Grossbritannien**
BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
- **Irland**
Jones Lang LaSalle Ltd.
- **Japan**
Savills Asset Advisory Co., Ltd.
EGW Asset Management Inc.
CBRE K.K.
- **Kanada**
Colliers Macaulay Nicolls Inc.
- **Neuseeland**
CBRE Ltd.
- **Niederlande**
MVG International B.V.
- **Polen**
Colliers International REMS Sp. Z o.o.
- **Südkorea**
Savills Korea Company Ltd.
- **USA**
CBRE Inc.
Cushman & Wakefield U.S. Inc.
LPC West LLC.
Tishman Speyer Properties L.P.
Steelwave LLC.

Für Buchführungs-, Steuerberatungs- und Administrationstätigkeiten der Tochtergesellschaften werden die folgenden Dienstleister beigezogen: Alter Domus, Balmer-Etienne AG, CBRE Inc., CBRE Chile S.A., Citco Nederland B.V., Colliers Macaulay Nicolls Inc., Creative Partners, Cushman & Wakefield U.S. Inc., Fordham Business Advisors Pty Ltd, J&A Garrigues S.L.P., Gowling WLG (Canada) LLP, Morrison & Foerster, Pebblestone Asset Management Co. Ltd., Perpetual Limited und Savills Asset Advisory Co. Ltd.

Die gesamte Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

Kurzbericht

Zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Anlegerkreis, Besonder- heiten

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) war der erste Immobilienfonds schweizerischen Rechts, der direkt in Liegenschaften im Ausland investiert. Der Fonds verschaffte qualifizierten Anlegern den Zugang zu einem international diversifizierten Portfolio qualitativ hochwertiger kommerziell genutzter Liegenschaften.

Nach Zustimmung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA stellte die Credit Suisse Funds AG den Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) per 30. November 2023 auf einen Net Asset Value (NAV) basierten Fonds um. Damit wurde der ausserbörsliche Handel ab diesem Datum eingestellt.

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG hat beschlossen, per 15. August 2024, die geordnete Liquidation des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) einzuleiten.

Internationale Immobilien- märkte im ersten Halbjahr 2024

Die US-Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs fort und wuchs im zweiten Quartal 2024 um 3,1% gegenüber dem Vorjahr, was weitgehend dem Wachstumstrend seit Anfang letzten Jahres entspricht. Andere wichtige Regionen und Volkswirtschaften blieben etwas hinter der US-Wirtschaft zurück. Die Eurozone verzeichnete im zweiten Quartal 2024 ein jährliches Wachstum von 0,6%, aber die jüngsten Daten für Australien und Japan zeigten Wachstumsraten von 1,1% bzw. -0,8%. Die japanische Zentralbank befindet sich in einer prekären Lage, da sie versucht, ein Gleichgewicht zwischen der Eindämmung des zugrundeliegenden Inflationsdrucks – ein relativ neues Problem für die japanischen Entscheidungsträger – und der Aufrechterhaltung der wirtschaftlichen Widerstandsfähigkeit zu finden.

In der Tat überrascht die Inflation weiterhin negativ und bleibt auf einem hohen Niveau. Die jährliche Inflationsrate in Japan liegt derzeit bei 2,9% und die Bank of Japan hat die Zinsen auf 0,25% angehoben, was einem 16-Jahres-Hoch entspricht. In den USA liegt die Inflation bei 3,0% und die annualisierte 6-Monats-Inflation bei 4,9%, was zeigt, wie hartnäckig die Inflation ist und wie gross das Risiko eines erneuten Anstiegs ist. Eine ähnliche Dynamik ist auch in der Eurozone zu beobachten, wo die jährliche Inflation bei 2,6%, die annualisierte 6-Monats-Inflation jedoch bei 4,8% liegt. Selbst im Vereinigten Königreich, wo die jährliche Inflationsrate im Juni 2,0% betrug, liegt die annualisierte 6-Monats-Inflation bei 2,8%.

Diese Hartnäckigkeit der Inflation hat die Zentralbanken zögern lassen. Neben der Bank of Japan, die eine Zinserhöhung vorgenommen hat, hat auch die US-Notenbank angedeutet, dass in diesem Jahr nur begrenzte Zinssenkungen zu erwarten sind. Obwohl die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni eine Zinssenkung vornahm, wurden die Markterwartungen für mehrere weitere Zinssenkungen in diesem Jahr revidiert, da die politischen Entscheidungsträger ihre Äusserungen zu künftigen Zinssenkungen abschwächten. Trotz der etwas verzögerten Erwartung von Leitzinssenkungen bewegten sich die mittel- und langfristigen Zinsen tendenziell nach unten. Die 5-Jahres-Swapsätze für USD, EUR und GBP liegen bei 4,0%, 2,6% bzw. 4,1% und sind damit in den letzten drei Monaten um 30 bis 40 Basispunkte gesunken.

Auf den globalen Märkten für gewerbliche Immobilieninvestitionen ist trotz der sich weiter verschlechternden Schlagzeilen eine langsame Verbesserung der zugrunde liegenden Dynamik zu beobachten. Das jährliche globale Investitionsvolumen lag im 2. Quartal 2024 bei 380 Mrd. USD, was einem Rückgang von 25% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Entwicklung ist volatil, scheint sich aber zu verbessern, da sich die vierteljährliche Veränderung des jährlichen Investitionsvolumens von -7,3% im vierten Quartal 2023 auf -3,8% im zweiten Quartal 2024 verbessert hat. Das jährliche Investitionsvolumen, das normalerweise einem zyklischen Verlauf in Abschwungphasen folgt, scheint sich seinem zyklischen Tiefpunkt zu nähern. Änderungen der Zinssichten könnten sich jedoch auf die Stimmung der Investoren auswirken und das Investitionsvolumen wieder abschwächen.

Die Anfangsrenditen für Immobilieninvestitionen scheinen sich zu stabilisieren. Im Juni 2024 verzeichnete die überwiegende Mehrheit (566 Märkte bzw. 95%) der 594 Städte-Sektor-Qualitäts-Kombinationen in Europa, für die Renditedaten vorliegen, in den letzten drei Monaten

keine Veränderung der Renditen. Dies ist eine deutliche Verbesserung der Renditedynamik im Vergleich zum Jahresbeginn, als ~60% der Märkte in den vorangegangenen drei Monaten steigende Renditen verzeichneten. Allerdings steigen die Renditen in Märkten mit schwacher Vermietungsbasis, wie z. B. Büroflächen in Nebenlagen, Einkaufszentren und anderen Einzelhandelsflächen ausserhalb der Innenstädte, weiter an. Dies gilt für die globalen Märkte, insbesondere für Büroimmobilien.

Die Vermietungsdynamik bei Büros ist weiterhin schwach und zweigeteilt. Die Nettoabsorption (Nettonachfrage) ist in der Die Vermietungsdynamik bei Büroflächen ist weiterhin schwach und zweigeteilt. Die Nettoabsorption (Nettonachfrage) ist im Allgemeinen eher gering, während der Flächenumsatz (Bruttonachfrage) gesünder ist, da die Mieter, insbesondere in den USA und Europa, in erstklassige Büros umziehen. Die Büroleerstandsquote in den USA lag im zweiten Quartal 2024 bei 19,1% und damit 90 Basispunkte höher als im Vorjahr. In mehreren Städten, darunter Austin, Portland, Houston, Denver und Chicago, liegt die Leerstandsquote über 20%. In Europa ist die Situation besser, wobei Dublin mit einer Leerstandsquote von 17,7% eine Art Ausreißer darstellt, während andere Märkte unter 15% liegen (Stand: Q1 2024). Das Londoner West End und das Pariser CBD weisen mit Leerstandsquoten von knapp 5% bzw. 2,5% (Stand: Q1) eine gesunde Dynamik auf dem Vermietungsmarkt auf. Die Spitzenmieten sind in diesen Städten in den letzten vier Quartalen um mehr als 10% gestiegen.

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) konnte im ersten Halbjahr 2024 einige wichtige Vermietungserfolge erzielen. Unter anderem wurden in Brisbane (AUS), London (UK), Warschau (PL), Wellington (NZ) und Krakau (PL) wesentliche Neu- und Wiedervermietungen erzielt.

Trotz des Anstiegs der Spitzenmieten für Büroimmobilien hat der Sektor weltweit weiterhin mit Bewertungskorrekturen zu kämpfen. Weltweit lag das vierteljährliche Kapitalwachstum des Sektors im ersten Quartal 2024 bei -2,6%, verglichen mit -1,2% für das gesamte Immobiliensegment. Im Jahresvergleich ist der Kapitalwert von Büroimmobilien weltweit um rund 14,4% gesunken.

Fremdwährungseinflüsse

Die Währungen in der Vermögensrechnung wurden grösstenteils mittels Devisentermingeschäften abgesichert, um das Risiko aus Währungsschwankungen abzuschwächen. Per Saldo resultiert ein Währungsverlust von CHF 44,32 Mio. (Währungsverlust CHF 36,23 Mio. per 30. Juni 2023), was 2,84% des Nettofondsvermögens per 30. Juni 2024 entspricht. Die Währungsrisiken in der Erfolgsrechnung werden nicht abgesichert.

Halbjahresbewertung

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz (KAG) wurden die Liegenschaften des Fonds per 31. Dezember 2023 sowie zusätzlich per 30. Juni 2024 von unabhängigen, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten einzeln bewertet. Für die Bewertungen wurden Hilfspersonen im Ausland beigezogen.

Grundlage für die Schätzungen bilden die «International Valuation Standards». Die Bewertungen selbst erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Der daraus resultierende totale Verkehrswert beträgt per 30. Juni 2024 CHF 2 044,08 Mio. (2 521,50 Mio. per 31. Dezember 2023). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt durchschnittlich 5,89% (5,39% per 31. Dezember 2023). Ohne Währungseinflüsse resultiert per Saldo eine Abwertung des Immobilienportfolios von rund 11,76% gegenüber den Werten per 31. Dezember 2023.

Liquidation

Nach umfassender Prüfung der verfügbaren Optionen und um den Interessen aller Anlegerinnen und Anleger gerecht zu werden sowie deren Gleichbehandlung sicherzustellen, hat UBS Fund Management (Switzerland) AG beschlossen, per 15. August 2024, die geordnete Liquidation des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) einzuleiten. Die Aufsichtsbehörde wurde über die Auflösung informiert.

- Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) haben per Ende Rechnungsjahr 2022 und 2023 insgesamt 36% der Anteile im Umlauf zur Rücknahme angemeldet.
- Die per Ende Rechnungsjahr 2022 gekündigten Anteile wurden nach Ablauf der Kündigungsfrist im April 2024 zurückbezahlt. Beim Verkauf von Liegenschaften während der letzten 18 Monate zur Finanzierung dieser Rücknahmen zeigte sich die begrenzte Liquidität der Immobilienmärkte.
- Um die Rückzahlung der per Ende Rechnungsjahr 2023 gekündigten Anteile zu finanzieren, wäre der Fonds gezwungen, seine liquidesten Liegenschaften zu einem ungünstigen Zeitpunkt am Immobilienmarkt zu verkaufen und dabei allenfalls auch Erlöse unter dem eigentlichen Verkehrswert in Kauf zu nehmen. Dies hätte negative Auswirkungen für die verbleibenden Anleger und würde die Attraktivität des reduzierten Portfolios schmälern, was vermutlich weitere Rücknahmen zur Folge hätte.
- Daher hat UBS Fund Management (Switzerland) AG beschlossen, den Fondsvertrag zu kündigen.
- Aus diesem Grund leitet UBS Fund Management (Switzerland) AG im besten Interesse aller Anleger die geordnete Liquidation des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) ein.

Angesichts der gegenwärtig begrenzten Liquidität der Immobilienmärkte werden sich die Verkäufe der Liegenschaften und die Auszahlung der Liquidationserlöse über mehrere Jahre hinweg erstrecken. Alle Anleger erhalten – unabhängig davon, ob sie bereits zuvor einen Rücknahmeantrag gestellt haben oder nicht – im Zuge des Liquidationsprozesses anteilig die gleichen Auszahlungen, ohne Prioritätsansprüche. Kundinnen und Kunden, die in den Fonds investiert haben, werden während dieses Prozesses regelmässig informiert.

Vermögensrechnung

per 30. Juni 2024

	30.6.2024 ¹ CHF	31.12.2023 CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	204 769 048	274 893 291
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	8 572 382	78 070 356
Grundstücke		
– Wohnbauten	995 820	1 115 718
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 978 332 462	2 434 467 126
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	64 747 440	85 920 238
Total Grundstücke	2 044 075 722	2 521 503 082
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	80 874 000	75 748 500
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	0	69 000 000
Derivative Finanzinstrumente	2 178 982	43 145 732
Sonstige Vermögenswerte	135 828 843	140 443 201
Gesamtfondsvermögen	2 476 298 977	3 202 804 162
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	232 977 555	199 954 197
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	153 803 918	123 123 016
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	386 781 473	323 077 213
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	434 329 363	586 564 676
– Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	6 339 652	6 120 382
Total langfristige Verbindlichkeiten	440 669 015	592 685 058
Sonstige Verbindlichkeiten	38 513 253	0
Total Verbindlichkeiten	865 963 741	915 762 271
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 610 335 236	2 287 041 891
Geschätzte Liquidationssteuern	41 987 894	57 108 244
Nettofondsvermögen	1 568 347 342	2 229 933 647
– davon den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen	1 562 766 589	2 223 225 268
Anzahl Anteile im Umlauf	2 649 622	3 057 409
Nettoinventarwert pro Anteil	589.81	727.16
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	0.00	27.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	589.81	700.16
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 223 225 268	2 939 358 037
Ausschüttungen	–82 550 043	–107 009 315
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–275 553 911	0
Gesamterfolg	–302 354 725	–609 123 454
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	0
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 562 766 589	2 223 225 268

¹ Erstmalige Bilanzierung zu Liquidationswerten per 30.6.2024

Angaben früherer Jahre	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Umrechnungskurse		
			per 30.6.2024	per 31.12.2023	
30.6.2024	1 562 766 589	589.81	CAD/CHF	0.656703	0.638314
31.12.2023	2 223 225 268	727.16	EUR/CHF	0.963075	0.929765
31.12.2022	2 939 358 037	961.39	GBP/CHF	1.135920	1.072941
			100 KRW/CHF	0.065282	0.065355
			100 JPY/CHF	0.558622	0.596937
			AUD/CHF	0.600130	0.574318
			USD/CHF	0.898600	0.841650
			NZD/CHF	0.547562	0.532891
			100 CLP/CHF	0.095198	0.096373
			100 CLP/USD	0.105940	0.114505
			UF/CHF	35.767659	35.455010

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 30. Juni 2024)

	1.1.2024 bis 30.6.2024 CHF	1.1.2024 bis 30.6.2024 CHF	1.1.2023 bis 30.6.2023 CHF	1.1.2023 bis 30.6.2023 CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		2 069 513		1 419 576
Negativzinsen		0		-193
Mietzinseinnahmen		78 484 841		101 832 388
Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		4 497 887		3 475 189
Sonstige Erträge		237 772		132 398
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		85 290 013		106 859 358
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	13 763 796		10 450 177	
Sonstige Passivzinsen	607 561		214 501	
Baurechtszinsen	1 026 986		1 314 432	
Unterhalt und Reparaturen	13 762 217		15 658 525	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	8 124 814		6 759 685	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	899 635		1 416 691	
Abschreibungen auf Grundstücken (Mieterausbauten)	2 427 976		2 587 580	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	9 608 412		12 544 086	
– die Depotbank	222 323		293 936	
– den Market Maker ²	0		146 968	
– die Immobilienverwaltungen	1 524 959		1 702 107	
Kosten für Rechenschaftsbericht	33 023		22 906	
Aufsichtsabgaben	1 000		1 000	
Sonstige Aufwendungen	3 604 392		2 266 759	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	55 607 094	55 607 094	55 379 353	55 379 353
Nettoertrag total		29 682 919		51 480 005
– davon den Minderheiten zuzurechnen		618 135		413 520
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		29 064 784		51 066 485
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste aus Anlagen		5 758 004		0
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste aus Währungen		-73 488 800		55 560 162
Realisierter Erfolg		-38 047 877		107 040 167
– davon den Minderheiten zuzurechnen		602 354		411 497
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		-38 650 231		106 628 670
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste aus Anlagen		-309 728 372		-194 180 146
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste aus Währungen		29 173 548		-91 793 969
Veränderung der Liquidationssteuern		15 120 350		27 176 533
Gesamterfolg		-303 482 351		-151 757 415
– davon den Minderheiten zuzurechnen		-1 127 626		-29 822
– davon den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		-302 354 725		-151 727 593

Durchschnittliche Umrechnungskurse	vom 1.1.–30.6.2024	vom 1.1.–30.6.2023
CAD/CHF	0.657162	0.676148
EUR/CHF	0.963433	0.986257
GBP/CHF	1.129506	1.130738
100 KRW/CHF	0.065684	0.069809
100 JPY/CHF	0.580975	0.668021
AUD/CHF	0.587288	0.611101
USD/CHF	0.892833	0.911400
NZD/CHF	0.541308	0.565286
100 CLP/CHF	0.094059	0.112985
100 CLP/USD	0.105349	0.123969
UF/CHF	34.973787	40.357013

¹ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf CHF 387 369.

² Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. Oktober 2023.

Anhang

per 30. Juni 2024

Angelegenheiten besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Liquidation

Nach umfassender Prüfung der verfügbaren Optionen und um den Interessen aller Anlegerinnen und Anleger gerecht zu werden sowie deren Gleichbehandlung sicherzustellen, hat UBS Fund Management (Switzerland) AG beschlossen, per 15. August 2024, die geordnete Liquidation des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) einzuleiten und den Fondsvertrag per 15. September 2024 zu kündigen. Die Aufsichtsbehörde wurde über die Auflösung informiert.

Angesichts der gegenwärtig begrenzten Liquidität der Immobilienmärkte werden sich die Verkäufe der Liegenschaften und die Auszahlung der Liquidationserlöse über mehrere Jahre hinweg erstrecken. Alle Anleger erhalten – unabhängig davon, ob sie bereits zuvor einen Rücknahmeantrag gestellt haben oder nicht – im Zuge des Liquidationsprozesses anteilig die gleichen Auszahlungen, ohne Prioritätsansprüche. Kundinnen und Kunden, die in den Fonds investiert haben, werden während dieses Prozesses regelmässig informiert.

Wie in den Grundsätzen für die Bewertung des Fondsvermögens sowie der Berechnung des Nettoinventars weiter ausgeführt, wurde die Bilanz auf Liquidationswerte umgestellt.

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

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 UBS Group AG. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Zudem wird die strategische Ausrichtung des Produktportfolios weiterhin beurteilt.

Weitere Angaben		30.6.2024	31.12.2023
Höhe des Abschreibungskontos	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	25,8 Mio.	25,8 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 460,7 Mio.	2 650,3 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	687 228

Kennzahlen		30.6.2024	31.12.2023
Mietzinsausfallrate		15,01%	8,73%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		34,33%	31,44%
Ausschüttungsrendite		n/a	3,71% ¹
Ausschüttungsquote		n/a	100,52%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		66,48%	63,96%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		1,08%	0,99%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} NAV)		1,56% ¹	1,36% ¹
Eigenkapitalrendite (ROE), den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		-15,52% ²	-20,72%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC), den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		-8,98% ²	-15,55%
Disagio		n/a ³	n/a ³
Performance		n/a ³	n/a ³
Anlagerendite		-15,78%	-21,53%

¹ Neu auf Basis des NAV berechnet (historische Zahlen sind unverändert auf Basis des Kurswertes berechnet).

² Berechnung für sechs Monate (1.1.–30.6.2024)

³ Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 30. November 2023.

Angaben über Derivate

Für detaillierte Angaben zu den Devisentermingeschäften siehe Seite 19–21.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Aufgrund der am 15. August 2024 eingeleiteten Liquidation des Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation), musste die Vermögensrechnung auf Liquidationswerte umgestellt werden. Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich weiterhin 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. Die im Zusammenhang mit der Liquidation wahrscheinlich anfallenden Kosten wurden zurückgestellt.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds 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 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. 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 zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden in der Bilanz zu Verkehrswerten angesetzt. Die Bewertung erfolgt mittels Ertragswertmethode.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	30.6.2024		31.12.2023	
	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	0,60%	1,50%	0,60%	1,50%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken und/ oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	1,94%	5,00%	1,84%	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	1,75%	1,75%	0,00%	1,75%
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%
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	n/a	n/a	0,01% ¹	0,01%

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

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

		30.6.2024	31.12.2023
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	37,7 Mio.	36,9 Mio.

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

		30.6.2024	31.12.2023
1 bis 5 Jahre	CHF	434,3 Mio.	586,6 Mio.
> 5 Jahre	CHF	6,3 Mio.	6,1 Mio.

Anlagen

		30.6.2024	31.12.2023
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 Details siehe dazu nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen auf Seite 21	CHF	2,2 Mio.	43,1 Mio.
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 22	CHF	2 044,1 Mio.	2 521,5 Mio.
– Details siehe dazu Weitere Anlagen ab Seite 14	CHF	0,0 Mio.	69,0 Mio.
– Details siehe dazu Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf Seite 25	CHF	80,9 Mio.	75,7 Mio.
Total Anlagen	CHF	2 127,2 Mio.	2 709,3 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) folgende weitere Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat und Credit Suisse 1a Immo PK getätigt.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	20.12.2023	19.01.2024	29 000 000	1,810%
Kredit	20.12.2023	19.01.2024	40 000 000	1,800%
Kredit	12.01.2024	19.01.2024	49 300 000	1,830%
Kredit	19.01.2024	31.01.2024	27 100 000	1,840%
Kredit	19.01.2024	14.02.2024	49 300 000	1,855%
Kredit	19.01.2024	20.02.2024	40 000 000	1,855%
Kredit	31.01.2024	20.02.2024	29 000 000	1,865%
Kredit	14.02.2024	15.03.2024	49 300 000	1,825%
Kredit	20.02.2024	19.03.2024	29 000 000	1,910%
Kredit	20.02.2024	19.03.2024	40 000 000	1,840%
Kredit	15.03.2024	02.04.2024	43 900 000	1,780%
Kredit	02.04.2024	12.04.2024	43 900 000	1,575%
Kredit	19.03.2024	15.04.2024	3 200 000	1,840%
Kredit	19.03.2024	15.04.2024	40 000 000	1,775%
Kredit	12.04.2024	23.04.2024	40 200 000	1,545%
Kredit	15.04.2024	23.04.2024	3 200 000	1,620%
Kredit	15.04.2024	23.04.2024	40 000 000	1,550%

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

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) keine Kredite von anderen Immobilienfonds der UBS Fund Management (Switzerland) AG, bzw. zuvor Credit Suisse Funds AG erhalten.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Wechselkurs per 30.6.2024	Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis					
Festhypothek ⁽¹⁾	11.06.2019	16.09.2024	USD	90 000 000	0.898600	80 874 000	3,600%
Festhypothek	25.05.2022	26.05.2025	NZD	48 000 000	0.547562	26 282 976	5,850%
Festhypothek	25.05.2022	26.05.2025	NZD	82 000 000	0.547562	44 900 084	5,850%
Festhypothek ⁽²⁾	30.06.2023	30.06.2025	EUR	47 500 000	0.963075	45 746 063	4,915%
Festhypothek ⁽³⁾	31.07.2018	21.07.2025	EUR	68 156 000	0.963075	65 639 340	1,371%
Festhypothek ⁽⁴⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	24 700 000	1.135920	28 057 224	5,760%
Festhypothek ⁽⁴⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	49 300 000	1.135920	56 000 856	5,760%
Festhypothek ⁽⁵⁾	25.05.2021	26.05.2026	EUR	41 480 000	0.963075	39 948 351	1,160%
Festhypothek	26.06.2019	26.06.2026	EUR	60 000 000	0.963075	57 784 500	1,213%
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2026	EUR	48 000 000	0.963075	46 227 600	0,920%
Festhypothek ⁽²⁾	30.06.2023	30.06.2026	EUR	13 300 000	0.963075	12 808 898	4,720%
Festhypothek	04.09.2019	30.10.2026	EUR	55 800 000	0.963075	53 739 585	1,400%
Festhypothek ⁽⁶⁾	10.05.2024	10.05.2027	KRW	19 686 000 000	0.065282	12 851 415	5,750%
Festhypothek ⁽⁷⁾	10.05.2024	10.05.2027	KRW	34 194 750 000	0.065282	22 323 017	5,750%
Festhypothek	08.07.2022	08.07.2027	EUR	62 625 000	0.963075	60 312 572	3,210%
Festhypothek ⁽⁸⁾	29.09.2022	29.09.2027	JPY	2 472 232 938	0.558622	13 810 437	0,864%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse						667 306 918	

¹⁾ Die Hypothek wurde am 11.06.2019 über USD 142 500 000 zur Finanzierung der Liegenschaft in Austin abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden USD 52 500 000 amortisiert, davon USD 52 500 000 im laufenden Geschäftsjahr,

²⁾ Die Finanzierung für München (Laimer Würfel) ist variabel verzinslich auf Basis 3m EURIBOR.

Die Finanzierung Berlin Invalidenstrasse ist festverzinslich.

³⁾ Die Hypothek wurde am 31.7.2018 mit dem Kauf der Liegenschaft Theodor-Stern-Kai in Frankfurt über total EUR 154 900 000 abgeschlossen.

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation) ist mit 44% an dieser Liegenschaft beteiligt.

⁴⁾ Die Hypothek für die Liegenschaft Monument Building wurde am 28. März 2023 mit einer neuen Hypothek für die Liegenschaften Monument Building und Central Square Cardiff über gesamt GBP 74 000 000 refinanziert.

⁵⁾ Die Hypothek wurde am 25.05.2021 abgeschlossen. Bis zum Bilanzstichtag wurden EUR 8 520 000 amortisiert, davon EUR 8 520 000 im laufenden Geschäftsjahr.

⁶⁾ Die Hypothek wurde am 10.5.2024 zur Refinanzierung der Liegenschaft Sasil-ro in Icheon-si über KRW 19 686 000 000 abgeschlossen.

⁷⁾ Die Hypothek wurde am 10.5.2024 zur Refinanzierung der Liegenschaft Premium outlet-ro in Icheon-si über KRW 34 194 750 000 abgeschlossen.

⁸⁾ Die Hypothek wurde am 29.9.2022 zur Refinanzierung der Hypothek der Liegenschaft Honmachi in Osaka über JPY 2 529 915 000 abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden JPY 57'682'062 amortisiert, davon JPY 9 613 677 im laufenden Geschäftsjahr.

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–30.6.2024)

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Zinssatz
	von	bis			
Festhypothek	18.12.2020	15.03.2024	JPY	3 510 915 000	0,500%
Festhypothek	22.04.2021	15.03.2024	JPY	4 223 081 250	0,551%
Festhypothek	28.06.2019	10.05.2024	KRW	19 686 000 000	3,150%
Festhypothek	28.06.2019	10.05.2024	KRW	34 194 750 000	3,150%
Festhypothek	30.06.2023	31.05.2024	EUR	37 000 000	5,363%
Festhypothek	20.03.2019	21.06.2024	JPY	1 708 891 885	1,157%

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

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Wechselkurs per 30.6.2024	Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis					
Kredit	21.06.2024	22.07.2024	CHF	28 016 258	1.000000	28 016 258	2,559%
Kredit	30.08.2019	26.06.2029	EUR	6 582 719	0.963075	6 339 652	4,530%
Total						34 355 910	

Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Zinssatz
	von	bis			
Keine					

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2024 (Stand per 30. Juni 2024)

Käufe	Land	Gebäudeart	Grundstücksfläche m ²
Keine			
Verkäufe	Land	Gebäudeart	Grundstücksfläche m ²
Nagoya , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku Japan		Kommerziell genutzte Liegenschaft	1 980
Osaka , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	Kommerziell genutzte Liegenschaft	3 002
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Deutschland	Kommerziell genutzte Liegenschaft	6 211
Washington , 1099 New York Avenue	USA	Kommerziell genutzte Liegenschaft	1 610
Houston , 777 Post Oak Boulevard	USA	Kommerziell genutzte Liegenschaft	4 047
Seattle , 101 Elliott Avenue West	USA	Kommerziell genutzte Liegenschaft	4 292
Chicago , 1333 North Kingsbury Street	USA	Kommerziell genutzte Liegenschaft	5 342
Tokio , «Otowa», 1-15-2 Higashiikebukuro, Toshima-ku Japan		Kommerziell genutzte Liegenschaft	221

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Meta Platforms, Inc.	Austin	6,0

Immobilien-gesellschaften des Fonds

Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug
CS REFI Chile Fund Holding AG, Zug
CS REFI Australia 1 Holding AG, Zug
CS REFI Australia 2 Holding AG, Zug
CS REFI Australia 3 Trust Holding AG, Zug
CS REFI Australia 4 Trust Holding AG, Zug

Die sechs Holding-Gesellschaften in Zug sowie deren Ländergesellschaften (mit Ausnahme von drei Ländergesellschaften) gehören zu 100% dem Credit Suisse Real Estate Fund International (in Liquidation).

Übersicht Käufe und Verkäufe von Anteilen

Gem. Fondsvertrag § 8 Ziff. 2 Bst. c in Verbindung mit § 15 Ziff. 4 Bst. d

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2024 wurden keine Käufe oder Verkäufe von Anteilen an anderen Immobilienfonds oder Immobilieninvestmentgesellschaften getätigt.

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2024	3 057 409 Anteile
Rücknahmen	407 787 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 30. Juni 2024	2 649 622 Anteile

Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen

Die Liegenschaften des Fonds werden mit einem langfristigen Anlagehorizont erworben. Währungsschwankungen können jedoch den Verkehrswert des Nettofondsvermögens beeinflussen. Entsprechend sichert der Fonds das Währungsrisiko gegenüber dem Schweizer Franken ab. Die Währungsabsicherung wird gemäss §12 des Fondsvertrags sowie Ziffer 1.2.4 des Prospekts von Currency Management Solutions der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG durchgeführt. Es wird ein passives Hedging von mindestens 80% des Nettovermögens in der jeweiligen Fremdwährung ausgeführt. Bei Käufen oder Verkäufen im Portfolio und Änderungen der Hypothekarfinanzierungen werden die zugrundeliegende Währungsabsicherung angepasst. Halbjährlich werden auch die Anpassungen der Verkehrswerte der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten und die Veränderungen der übrigen Nettoaktiven in den jeweiligen Fremdwährungen in der Währungsabsicherung angepasst. Erträge und Aufwände werden nicht abgesichert. Eingesetzt werden Devisenswaps mit einer Laufzeit von in der Regel zwei Monaten. Die einzelnen Transaktionen sowie die daraus resultierenden Gewinne oder Verluste werden im Halbjahres- und Jahresbericht detailliert ausgewiesen. Die verbleibenden offenen Währungspositionen werden monatlich im Fact Sheet dargestellt. Die Ziel-Absicherungsquote für alle Währungen ist derzeit 95%.

Dabei ist eine technische Abweichung von +/-5% zulässig. Während der Berichtsperiode wurden durchschnittlich 95% des Nettovermögens in Fremdwährung abgesichert.

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus abgeschlossenen Devisentermingeschäften (1.1.–30.6.2024)

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Liquidationserlös	Währungsge- winn/ -verlust
CAD	15.12.2023	20.02.2024	1	CAD 540 420 000	CHF 347 967 791			
CAD	21.12.2023	20.02.2024	1	CAD -14 250 000	CHF -9 128 450			
CAD	15.02.2024	20.02.2024	Total	CAD 526 170 000	CHF 338 839 341	2	CHF 343 178 597	CHF -4 339 256
CAD	15.02.2024	19.04.2024	1	CAD 526 170 000	CHF 341 273 862			
CAD	09.04.2024	19.04.2024	1	CAD -15 220 000	CHF -10 110 266			
CAD	16.04.2024	19.04.2024	Total	CAD 510 950 000	CHF 331 163 596	2	CHF 338 042 987	CHF -6 879 391
CAD	16.04.2024	19.06.2024	1	CAD 510 950 000	CHF 335 986 924			
CAD	04.06.2024	19.06.2024	1	CAD -7 620 000	CHF -4 952 726			
CAD	13.06.2024	19.06.2024	Total	CAD 503 330 000	CHF 331 034 198	2	CHF 328 184 247	CHF 2 849 951
EUR	15.12.2023	20.02.2024	1	EUR 495 170 000	CHF 468 566 497			
EUR	21.12.2023	20.02.2024	1	EUR -7 600 000	CHF -7 131 992			
EUR	29.12.2023	20.02.2024	1	EUR -9 970 000	CHF -9 241 024			
EUR	15.02.2024	20.02.2024	Total	EUR 477 600 000	CHF 452 193 481	3	CHF 452 559 432	CHF -365 951
EUR	15.02.2024	19.04.2024	1	EUR 477 600 000	CHF 450 788 491			
EUR	05.03.2024	19.04.2024	1	EUR -17 520 000	CHF -16 765 852			
EUR	09.04.2024	19.04.2024	1	EUR -50 100 000	CHF -49 122 599			
EUR	16.04.2024	19.04.2024	Total	EUR 409 980 000	CHF 384 900 040	3	CHF 397 189 034	CHF -12 288 994
EUR	16.04.2024	19.06.2024	1	EUR 409 980 000	CHF 395 430 630			
EUR	27.05.2024	19.06.2024	1	EUR 1 900 000	CHF 1 882 414			
EUR	13.06.2024	19.06.2024	Total	EUR 411 880 000	CHF 397 313 044	2	CHF 398 636 410	CHF -1 323 366
JPY	15.11.2023	19.01.2024	1	JPY 25 300 500 000	CHF 149 748 924			
JPY	28.11.2023	19.01.2024	1	JPY 256 700 000	CHF 1 528 607			
JPY	05.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 945 100 000	CHF -11 591 776			
JPY	15.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 035 600 000	CHF -6 344 826			
JPY	09.01.2024	19.01.2024	1	JPY -1 092 100 000	CHF -6 451 422			
JPY	15.01.2024	19.01.2024	1	JPY -2 941 900 000	CHF -17 256 226			
JPY	16.01.2024	19.01.2024	Total	JPY 18 542 500 000	CHF 109 633 281	6	CHF 108 997 424	CHF 635 857
JPY	16.01.2024	19.03.2024	1	JPY 18 542 500 000	CHF 109 323 108			
JPY	13.03.2024	19.03.2024	Total	JPY 18 542 500 000	CHF 109 323 108	1	CHF 110 140 270	CHF -817 162
JPY	13.03.2024	21.05.2024	1	JPY 18 542 500 000	CHF 110 478 162			
JPY	09.04.2024	21.05.2024	1	JPY -418 100 000	CHF -2 495 366			
JPY	09.04.2024	21.05.2024	1	JPY -3 631 000 000	CHF -21 671 065			
JPY	16.04.2024	21.05.2024	1	JPY -7 976 100 000	CHF -47 162 314			
JPY	17.04.2024	21.05.2024	1	JPY -643 300 000	CHF -3 802 263			
JPY	15.05.2024	21.05.2024	Total	JPY 5 874 000 000	CHF 35 347 154	5	CHF 34 069 950	CHF 1 277 204
AUD	15.11.2023	19.01.2024	1	AUD 270 380 000	CHF 155 402 257			
AUD	28.11.2023	19.01.2024	1	AUD -26 710 000	CHF -15 519 204			
AUD	22.12.2023	19.01.2024	1	AUD -13 300 000	CHF -7 729 601			
AUD	29.12.2023	19.01.2024	1	AUD -5 340 000	CHF -3 063 478			
AUD	16.01.2024	19.01.2024	Total	AUD 225 030 000	CHF 129 089 974	4	CHF 128 078 750	CHF 1 011 224
AUD	16.01.2024	19.03.2024	1	AUD 225 030 000	CHF 127 508 524			
AUD	13.03.2024	19.03.2024	Total	AUD 225 030 000	CHF 127 508 524	1	CHF 130 533 827	CHF -3 025 303

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Liquidationserlös	Währungsge- winn/ -verlust
AUD	13.03.2024	21.05.2024	1	AUD 225 030 000	CHF 129 901 718			
AUD	21.03.2024	21.05.2024	1	AUD -27 550 000	CHF -16 198 932			
AUD	09.04.2024	21.05.2024	1	AUD 5 640 000	CHF 3 364 153			
AUD	15.05.2024	21.05.2024	Total	AUD 203 120 000	CHF 117 066 939	3	CHF 122 104 166	CHF -5 037 227
USD	15.11.2023	19.01.2024	1	USD 325 770 000	CHF 287 186 779			
USD	15.12.2023	19.01.2024	1	USD 319 950 000	CHF 276 298 902			
USD	21.12.2023	19.01.2024	1	USD -11 310 000	CHF -9 666 962			
USD	09.01.2024	19.01.2024	1	USD -1 230 000	CHF -1 047 376			
USD	16.01.2024	19.01.2024	Total	USD 633 180 000	CHF 552 771 343	4	CHF 545 041 344	CHF 7 729 999
USD	16.01.2024	19.03.2024	1	USD 633 180 000	CHF 541 609 508			
USD	07.03.2024	19.03.2024	1	USD -8 740 000	CHF -7 676 412			
USD	13.03.2024	19.03.2024	Total	USD 624 440 000	CHF 533 933 096	2	CHF 548 162 156	CHF -14 229 060
USD	13.03.2024	21.05.2024	1	USD 624 440 000	CHF 544 484 829			
USD	09.04.2024	21.05.2024	1	USD -147 320 000	CHF -132 529 072			
USD	16.04.2024	21.05.2024	1	USD -12 830 000	CHF -11 668 397			
USD	17.04.2024	21.05.2024	1	USD -38 280 000	CHF -34 822 895			
USD	15.05.2024	21.05.2024	Total	USD 426 010 000	CHF 365 464 465	4	CHF 385 471 740	CHF -20 007 275
CLP	15.12.2023	20.02.2024	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 512 770			
CLP	15.02.2024	20.02.2024	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 512 770	1	CHF 2 344 638	CHF 168 132
CLP	15.02.2024	19.04.2024	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 320 918			
CLP	09.04.2024	19.04.2024	1	CLP -200 000 000	CHF -192 436			
CLP	16.04.2024	19.04.2024	Total	CLP 2 358 000 000	CHF 2 128 482	2	CHF 2 188 775	CHF -60 293
CLP	16.04.2024	18.06.2024	1	CLP 2 358 000 000	CHF 2 178 704			
CLP	13.06.2024	18.06.2024	Total	CLP 2 358 000 000	CHF 2 178 704	1	CHF 2 299 458	CHF -120 754
GBP	15.12.2023	20.02.2024	1	GBP 272 540 000	CHF 300 050 733			
GBP	29.12.2023	20.02.2024	1	GBP -12 770 000	CHF -13 638 194			
GBP	15.02.2024	20.02.2024	Total	GBP 259 770 000	CHF 286 412 539	2	CHF 287 830 355	CHF -1 417 816
GBP	15.02.2024	19.04.2024	1	GBP 259 770 000	CHF 286 112 237			
GBP	09.04.2024	19.04.2024	1	GBP -26 390 000	CHF -30 200 531			
GBP	16.04.2024	19.04.2024	Total	GBP 233 380 000	CHF 255 911 706	2	CHF 264 982 453	CHF -9 070 747
GBP	16.04.2024	19.06.2024	1	GBP 233 380 000	CHF 263 252 173			
GBP	25.04.2024	19.06.2024	1	GBP 3 800 000	CHF 4 313 034			
GBP	28.05.2024	19.06.2024	1	GBP 2 660 000	CHF 3 087 255			
GBP	13.06.2024	19.06.2024	Total	GBP 239 840 000	CHF 270 652 462	3	CHF 274 818 266	CHF -4 165 804
NZD	15.11.2023	19.01.2024	1	NZD 212 080 000	CHF 112 951 475			
NZD	28.11.2023	19.01.2024	1	NZD -17 240 000	CHF -9 237 692			
NZD	15.12.2023	19.01.2024	1	NZD -8 550 000	CHF -4 595 420			
NZD	29.12.2023	19.01.2024	1	NZD -3 870 000	CHF -2 059 297			
NZD	16.01.2024	19.01.2024	Total	NZD 182 420 000	CHF 97 059 066	4	CHF 96 759 034	CHF 300 032
NZD	16.01.2024	19.03.2024	1	NZD 182 420 000	CHF 96 157 230			
NZD	13.03.2024	19.03.2024	Total	NZD 182 420 000	CHF 96 157 230	1	CHF 98 515 374	CHF -2 358 144
NZD	13.03.2024	21.05.2024	1	NZD 182 420 000	CHF 97 861 216			
NZD	09.04.2024	21.05.2024	1	NZD -5 450 000	CHF -2 969 465			
NZD	15.05.2024	21.05.2024	Total	NZD 176 970 000	CHF 94 891 751	2	CHF 97 010 353	CHF -2 118 602
KRW	15.12.2023	20.02.2024	1	KRW 70 281 680 000	CHF 46 920 142			
KRW	15.02.2024	20.02.2024	Total	KRW 70 281 680 000	CHF 46 920 142	1	CHF 46 513 355	CHF 406 787
KRW	15.02.2024	19.04.2024	1	KRW 70 281 680 000	CHF 46 352 303			
KRW	09.04.2024	19.04.2024	1	KRW 2 151 660 000	CHF 1 434 614			
KRW	16.04.2024	19.04.2024	Total	KRW 72 433 340 000	CHF 47 786 917	2	CHF 47 503 751	CHF 283 166
KRW	16.04.2024	19.06.2024	1	KRW 72 433 340 000	CHF 47 267 003			
KRW	13.06.2024	19.06.2024	Total	KRW 72 433 340 000	CHF 47 267 003	1	CHF 47 247 264	CHF 19 739
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus abgeschlossenen Devisentermingeschäften								CHF -72 943 054
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus übrigen Fremdwährungstransaktionen								CHF -545 746
TOTAL REALISIERTE KAPITALGEWINNE UND -VERLUSTE AUS WÄHRUNGEN								CHF -73 488 800

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus offenen Devisentermingeschäften per 30.6.2024

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Basiswert-äquivalent	Währungsge-winn/-verlust
CAD	13.06.2024	21.08.2024	1	CAD 503 330 000	326 276 626			
CAD		21.08.2024	Total	CAD 503 330 000	CHF 326 276 626	1	CHF 328 939 242	CHF -2 662 616
EUR	13.06.2024	21.08.2024	1	EUR 411 880 000	396 920 518			
EUR	24.06.2024	21.08.2024	1	EUR 1 130 000	1 079 096			
EUR		21.08.2024	Total	EUR 413 010 000	CHF 397 999 614	2	CHF 396 314 071	CHF 1 685 543
JPY	15.05.2024	19.07.2024	1	JPY 5 874 000 000	34 144 790			
JPY	27.05.2024	19.07.2024	1	JPY -252 400 000	-1 474 427			
JPY	14.06.2024	19.07.2024	1	JPY -857 800 000	-4 858 997			
JPY		19.07.2024	Total	JPY 4 763 800 000	CHF 27 811 366	3	CHF 26 624 372	CHF 1 186 994
AUD	15.05.2024	19.07.2024	1	AUD 203 120 000	121 487 697			
AUD	10.06.2024	19.07.2024	1	AUD -620 000	-365 839			
AUD		19.07.2024	Total	AUD 202 500 000	CHF 121 121 858	2	CHF 121 341 777	CHF -219 919
USD	15.05.2024	19.07.2024	1	USD 426 010 000	382 868 819			
USD	04.06.2024	19.07.2024	1	USD 5 160 000	4 571 714			
USD	10.06.2024	19.07.2024	1	USD 39 900 000	35 646 899			
USD	14.06.2024	19.07.2024	1	USD 2 850 000	2 528 452			
USD		19.07.2024	Total	USD 473 920 000	CHF 425 615 884	4	CHF 425 050 999	CHF 564 885
CLP	13.06.2024	21.08.2024	1	CLP 2 358 000 000	2 281 366			
CLP		21.08.2024	Total	CLP 2 358 000 000	CHF 2 281 366	1	CHF 2 230 188	CHF 51 178
GBP	13.06.2024	21.08.2024	1	GBP 239 840 000	272 928 326			
GBP		21.08.2024	Total	GBP 239 840 000	CHF 272 928 326	1	CHF 270 902 878	CHF 2 025 448
NZD	15.05.2024	19.07.2024	1	NZD 176 970 000	96 353 971			
NZD		19.07.2024	Total	NZD 176 970 000	CHF 96 353 971	1	CHF 96 715 229	CHF -361 258
KRW	13.06.2024	21.08.2024	1	KRW 72 433 340 000	47 039 301			
KRW		21.08.2024	Total	KRW 72 433 340 000	CHF 47 039 301	1	CHF 47 130 573	CHF -91 272
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus offenen Devisentermingeschäften								CHF 2 178 982
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus der Umrechnung der Vermögens- und Erfolgsrechnungspositionen								CHF 26 994 567
TOTAL NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE UND -VERLUSTE AUS WÄHRUNGEN								CHF 29 173 549

Weitere Angaben zu den Ausserbilanzgeschäften

	30.6.2024		31.12.2023	
	Basiswertäquivalent in CHF	in % des NFV	Basiswertäquivalent in CHF	in % des NFV
Engagement erhöhende Derivatpositionen:				
- Währungsrisiko	-	-	-	-
Total engagement erhöhende Positionen	-	-	-	-
Engagement reduzierende Derivatpositionen:				
- Währungsrisiko	1 715 249 329	109,76	1 997 041 228	89,83
Total engagement reduzierende Positionen	1 715 249 329	109,76	1 997 041 228	89,83

Inventar der Liegenschaften

Objekt-Finanzzahlen in Landeswährung

Ort, Adresse	Land	Gestehungskosten Landeswährung	Verkehrswert Landeswährung	Soll-Mietertrag ¹ Landeswährung	Mietzinsausfälle ¹		Bruttoerträge (Nettommietertrag) ¹ Landeswährung
					in Landeswährung	in %	
Australischer Dollar (AUD)							
Brisbane , «Jubilee Place», 470 St Pauls Tce	Australien	171 850 529	148 700 000	5 112 438	1 631 468	31,91	3 480 970
Brisbane , 99 Melbourne Street	Australien	43 110 553	38 500 000	1 959 968	13 556	0,69	1 946 412
Total AUD		214 961 082	187 200 000	7 072 406	1 645 024	23,26	5 427 382
Kanadischer Dollar (CAD)							
Toronto , 121 Bloor Street East	Kanada	63 909 583	59 900 000	3 440 522	156 570	4,55	3 283 952
Toronto , 160 Bloor Street East	Kanada	96 864 618	98 200 000	5 996 395	1 398 209	23,32	4 598 186
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	248 495 057	273 700 000	8 016 046	–	–	8 016 046
Total CAD		409 269 258	431 800 000	17 452 963	1 554 779	8,91	15 898 184
Euro (EUR)							
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-15	Niederlande	72 342 427	51 300 000	2 966 492	52 670	1,78	2 913 822
Berlin [*] , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49				1 196 942	–	–	1 196 942
Berlin , Invalidenstrasse 91	Deutschland	22 103 660	36 700 000	960 137	–	–	960 137
Dublin , «Dockline», IFSC	Irland	96 030 372	53 700 000	2 109 939	–	–	2 109 939
Frankfurt am Main , Theodor-Stern-Kai 1	Deutschland	156 012 252	113 080 000	3 050 192	720 357	23,62	2 329 835
Krakau , «High 5», 23 Pawia Street	Polen	128 028 444	107 800 000	4 179 578	444 032	10,62	3 735 546
Mainz , «Romerpassage», Adolf-Kolping Strasse 2-4, Emmeransstrasse 23-27, Pfandhausstrasse 3-5	Deutschland	79 226 414	35 000 000	1 795 616	15 251	0,85	1 780 365
München , «Karlshofe», Karlstrasse 35	Deutschland	81 871 315	60 500 000	1 489 141	–	–	1 489 141
München , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	84 571 439	94 000 000	3 458 775	644 951	18,65	2 813 824
Rotterdam , «Port City III», Waalhaven Z.z. 11	Niederlande	17 228 934	10 200 000	667 667	132 728	19,88	534 939
Stuttgart , Marienstrassen 50	Deutschland	12 100 000	7 712 000	635 460	635 460	100,00	–
Stuttgart , Reinsburgstrasse 17	Deutschland	1 367 000	1 034 000	18 988	18 988	100,00	–
Stuttgart , Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Deutschland	10 273 274	5 100 000	212 566	212 566	100,00	–
Warschau , «Astoria», Przeskok 2	Polen	112 504 819	82 000 000	3 161 457	148 819	4,71	3 012 638
Warschau , «Ethos», Three Crosses Square 10/14	Polen	114 934 652	77 600 000	2 641 987	513 431	19,43	2 128 556
Total EUR		988 595 002	735 726 000	28 544 937	3 539 253	12,40	25 005 684
Pfund Sterling (GBP)							
Birmingham , 120 Edmund Street	Vereinigtes Königreich	52 329 364	12 200 000	1 587 738	–	–	1 587 738
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	Vereinigtes Königreich	24 400 000	24 400 000	–	–	–	–
Cardiff , 2 Central Square	Vereinigtes Königreich	57 622 658	43 200 000	1 827 461	–	–	1 827 461
Leeds , «Princes Exchange», Princes Square	Vereinigtes Königreich	42 082 482	19 100 000	1 169 122	–	–	1 169 122
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Vereinigtes Königreich	17 441 565	5 010 000	656 188	382 708	58,32	273 480
Leeds , 26 Whitehall Road	Vereinigtes Königreich	30 995 167	22 600 000	1 220 466	196 424	16,09	1 024 042
London , «Earl Place», 15 Appold Street	Vereinigtes Königreich	51 908 163	48 100 000	2 102 546	97 317	4,63	2 005 229
London , «Monument», 11 Monument Street	Vereinigtes Königreich	119 028 466	85 300 000	3 014 521	1 085 131	36,00	1 929 390
Manchester , «Havelock», 70 Great Bridgewater Street	Vereinigtes Königreich	55 787 924	32 600 000	–	–	–	–
Total GBP		459 973 610	292 510 000	11 578 042	1 761 580	15,21	9 816 462
Japanischer Yen (JPY)							
Nagoya [*] , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japan	–	–	73 388 322	16 103 086	21,94	57 285 236
Osaka , Edge Honmachi , 2-3-12, Minami-Honmachi 2-chome, Chuo-ku, Osaka-shi	Japan	6 288 541 089	6 140 000 000	156 604 652	2 622 892	1,67	153 981 760
Osaka [*] , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	–	–	127 080 097	77 096	0,06	127 003 001
Tokio [*] , «Otowa», 1-15-2 Higashiikebukuro, Toshima-ku	Japan	–	–	62 367 775	–	–	62 367 775
Total JPY		6 288 541 089	6 140 000 000	419 440 846	18 803 074	4,48	400 637 772
Sudkoreanischer Won (KRW)							
Icheon-si , Gyeonggi-do, «DC Moga», 410 -1 Doomi-ri, Moga-myeon	Korea, Republic	44 194 822 768	45 960 000 000	1 325 042 382	–	–	1 325 042 382
Icheon-si , Gyeonggi-do, «Icheon 2 DC», 113-60, Premium Outlet-ro, Majang-myeon	Korea, Republic	78 006 949 831	78 170 000 000	2 338 890 156	–	–	2 338 890 156
Total KRW		122 201 772 599	124 130 000 000	3 663 932 538	–	–	3 663 932 538
Neuseeland Dollar (NZD)							
Wellington , «HSBC Towers», 195 Lambton Quay	Neuseeland	106 397 230	80 900 000	4 658 536	406 050	8,72	4 252 486
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	174 664 601	219 400 000	7 287 472	–	–	7 287 472
Total NZD		281 061 831	300 300 000	11 946 008	406 050	3,40	11 539 958
US Dollar (USD)							
Austin , «Third & Shoal», 607 W 3rd St	USA	313 324 621	236 800 000	9 431 564	–	–	9 431 564
Chicago [*] , 1333 North Kingsbury Street	USA	–	–	568 276	–	–	568 276
Chicago , 250 South Wacker Drive	USA	95 781 203	9 037 000	3 929 827	884 227	22,50	3 045 600
Denver , 4555 Airport Way	USA	24 768 081	15 600 000	782 296	–	–	782 296
Glendale , 207 Goode Avenue	USA	64 272 777	28 000 000	3 049 829	1 089 928	35,74	1 959 901
Houston [*] , 777 Post Oak Boulevard	USA	–	–	1 056 256	213 099	20,17	843 157
Houston , 919 Milam Street	USA	137 841 741	24 800 000	5 442 468	4 624 311	84,97	818 157
Portland , 1320 SW Broadway	USA	94 009 202	50 300 000	2 810 147	75 872	2,70	2 734 275
Seattle [*] , 101 Elliott Avenue West	USA	–	–	15 090	–	–	15 090
Washington [*] , 1099 New York Avenue	USA	–	–	734 795	–	–	734 795
Total USD		729 997 625	364 537 000	27 820 548	6 887 437	24,76	20 933 111

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

Ort, Adresse	Land	Antrittsdatum	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettoertrag in CHF	Anteil in % des Gesamt- fondsvermögens
			in USD	in CHF	in USD	in CHF		
Hollywood FL , «The Diplomat Hotel», 3555 South Ocean Drive	USA	03.02.2023	91 800 000	82 128 870	90 000 000	80 874 000	5 033 984	4 497 887

Die Beteiligung am Diplomat Hotel wird indirekt über ein Co-Investment mit mehreren Partnern in Form von Vorzugsaktien an einer Zweckgesellschaft gehalten.

Erläuterungen

zum ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

Erläuterung 1: Verkaufsrest- riktionen 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-Einkommensteuer 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: Kommissionen

Detaillierte Angaben zu den Kommissionen siehe dazu «Anhang» ab Seite 11 ff.

Erläuterung 3: Änderungen des Fonds- vertrages per 18. März 2024

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund International

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger (nachfolgend der «Fonds»)

1. Änderungen des Fondsvertrags

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

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

1. § 5 Die Anleger (eingeschränkter Anlegerkreis)

§ 5 Ziff. 1 wird um folgenden Abschnitt ergänzt:

«Im Zusammenhang mit einer allfälligen Verpflichtung (bspw. Prüfung oder Nachweis einer steuerlichen Abkommensberechtigung des Immobilienfonds hinsichtlich Erfüllung von Entlastungskriterien in Steuerangelegenheiten), kann die Vorlage bestimmter Formalitäten der Anleger gegenüber in- und ausländischer Behörden erforderlich sein. Die Fondsleitung und die Depotbank sind daher berechtigt, sich gegenseitig über die Anleger zu informieren und den zuständigen schweizerischen und/oder ausländischen Steuerbehörden, ausländischen Unterverwahrern oder weiteren involvierten Stellen und Personen gegenüber zwecks Überprüfung des eingeschränkten Anlegerkreises oder zwecks Erfüllung der Vorschriften für die steuerliche Behandlung des Immobilienfonds die Anleger bzw. die geforderten Angaben über die Anleger offenzulegen. Der Prospekt kann ergänzende Ausführungsbestimmungen enthalten, namentlich in Bezug auf die erforderliche Dokumentation, die Formalitäten und die Offenlegung von Angaben über die Anleger.»

Die weiteren Ziffern des § 5 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

2. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Der Wortlaut in Ziff. 1 wird dahingehend klargestellt, als dass mit der bisherigen Formulierung von +/- 20%, +/- 20 Prozentpunkte gemeint sind. Das heisst der effektive Wert kann von 13% bis 53% betragen.

Der Abschnitt lautet neu wie folgt (Änderung hervorgehoben):

«Die Fondsleitung kann je 33% des Vermögens dieses Immobilienfonds mit einer Abweichungstoleranz von +/-20 Prozentpunkten in Immobilienwerte anlegen, die in Ländern Nord-, Mittel- und Südamerikas, des asiatisch/pazifischen Raumes oder innerhalb Europas gelegen sind. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offengelegt. Das Vermögen dieses Immobilienfonds soll dabei primär in Qualitätsimmobilien mit stabilen Erträgen und andere gemäss diesem Fondsvertrag zulässige Anlagen investiert werden. Als Qualitätsimmobilien gelten insbesondere kommerziell genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften in wirtschaftlichen Zentren, die sich durch Mieter mit guter Bonität als auch durch langfristige Mietverträge auszeichnen. Anlagen im Ausland sind in denjenigen Ländern zulässig, in denen eine den schweizerischen Vorschriften entsprechende Verkehrswertschätzung gewährleistet ist. Zur Erreichung einer steueroptimierten Struktur kann die Fondsleitung die Immobilienwerte je nach länderspezifischen Eigenheiten entweder direkt oder indirekt über eine oder mehrere Tochtergesellschaften halten. Der Immobilienfonds kann Immobilien demnach in direktem und indirektem Grundbesitz halten. Die Grundstücke werden im Grundbuch direkt oder indirekt auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

3. § 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 Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien sowie sind diese auf Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.»

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 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 Real Estate Fund International

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger (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 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. 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.

Erläuterung 5: Änderungen des Fonds- vertrages per 1. Juli 2024

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund International

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger (nachfolgend der «Fonds»)

I. Übergang der Depotbankfunktion auf die UBS Switzerland AG

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

Delegationen an Vermögensverwalter des Fonds bleiben durch die Übernahme unberührt.

Die Übernahme ist für die Anleger kostenlos.

II. Änderungen des Fondsvertrags

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

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

Ziff. 3 (Änderung hervorgehoben):

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

§6 Anteile und Anteilklassen

Ziff. 2 (Änderung hervorgehoben):

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

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

III. Änderungen des 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.

Erläuterung 6: Liquidation

Für Angaben zur Liquidation siehe «Anhang» Seite 11.

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten. Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund International werden zusätzlich per Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres bewertet.

Die Bewertungsexperten waren dabei von der Fondsleitung des Credit Suisse Real Estate Fund International mit der Bewertung unter Beizug von Hilfspersonen im Ausland beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse der einzelnen Hilfspersonen im Ausland.

Die von der Fondsleitung beauftragten und bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten sind für die eigentliche Bewertung der jeweiligen Liegenschaften verantwortlich. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

Die Bewertung erfolgte für sämtliche vom Credit Suisse Real Estate Fund International gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per 30. Juni des Geschäftsjahres 2024.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 39 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Seit dem 31.12.2023 wurden acht Objekte verkauft. Zwei Liegenschaften befinden sich per Stichtag in der Bauphase.

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

Bewertungsstandards

Die Bewertungsexperten bestätigen, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetz (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Der Marktwert wurde im Sinne des «Fair Market Value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird.

Liegenschaften im Bau werden ebenfalls zum «Fair Market Value» bewertet.

Die Bewertungsexperten folgen bei der Immobilienbewertung den international anerkannten «International Valuation Standards» (IVSC).

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet würden. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Betriebs- und Unterhaltskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmarkwerten bestimmt. Instandsetzungskosten basieren auf 10-Jahres-Investitionsplänen. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

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

Bewertungs- ergebnis

Per 30. Juni 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios durch die Experten auf CHF 2 044,08 Mio. geschätzt (Umrechnung der Lokalwährung in Schweizer Franken zum Stichtagskurs per 30. Juni 2024).

Gegenüber dem 31. Dezember 2023 (CHF 2 521,50 Mio.) sinkt der Wert des Gesamtportfolios um CHF 477,42 Mio. respektive -18.93% (inkl. Wechselkursänderungen und Verkäufen).

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurde sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung der Immobilienmärkte, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz per 30. Juni 2024 wird mit 5,89% ausgewiesen.

Unabhängig- keit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, den 30. Juni 2024
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima

Marius Rosenthal

