

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

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 Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden Anteile im Umlauf Immobilien-gesellschaft des Fonds |
| 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 | 276 935 | | | |
| Ausgabe Fondsanteile | | – | – | – |
| Rücknahme Fondsanteile | | 114 029 | – | – |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | 8 870 551 | 8 984 580 | 8 984 580 |
| Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) | CHF | 185.01 | 189.21 | 197.36 |
| Ausgabepreis pro Anteil | CHF | 190.00 | 194.00 | 202.00 |
| Rücknahmepreis pro Anteil | CHF | 178.00 | 182.00 | 190.00 |
| Schlusskurs | CHF | 179.00 | 160.00 | 170.30 |
| Höchster Kurs (Berichtsperiode) | CHF | 179.00 | 171.50 | 209.40 |
| Tiefster Kurs (Berichtsperiode) | CHF | 147.00 | 154.00 | 162.10 |
| Börsenkapitalisierung | CHF | 1 587,8 Mio. | 1 437,5 Mio. | 1 530,1 Mio. |
| Disagio | | –3,25% | –15,44% | –13,71% |
| Vermögensrechnung | | 31.3.2024 | 30.9.2023 | 30.9.2022 |
| Verkehrswert der Liegenschaften | CHF | 2 515,7 Mio. | 2 566,1 Mio. | 2 666,5 Mio. |
| Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz | | n/a | 3,17% | 3,11% |
| Gestehungskosten der Liegenschaften | CHF | 2 301,3 Mio. | 2 344,2 Mio. | 2 361,2 Mio. |
| Gesamtfondsvermögen (GAV) | CHF | 2 566,1 Mio. | 2 614,1 Mio. | 2 703,7 Mio. |
| Fremdfinanzierungsquote: ¹ | | | | |
| – in % der Anlagekosten | | 30,46% | 29,66% | 29,90% |
| – in % der Verkehrswerte | | 27,87% | 27,10% | 26,48% |
| Fremdkapitalquote | | 36,05% | 34,97% | 34,42% |
| Verzinsung der Fremdfinanzierungen | | 1,44% | 1,49% | 0,98% |
| Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen | Jahre | 3,20 | 3,13 | 3,43 |
| Nettofondsvermögen (NAV) | CHF | 1 641,1 Mio. | 1 700,0 Mio. | 1 773,2 Mio. |
| Rendite- und Performanceangaben | | 31.3.2024 | 30.9.2023 | 30.9.2022 |
| Ausschüttung | CHF | n/a | 7.40 | 7.40 |
| Ausschüttungsrendite | | n/a | 4,63% | 4,35% |
| Ausschüttungsquote | | n/a | 95,34% | 93,63% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | | 1,66% ² | –0,56% | 3,71% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | | 1,26% ² | –0,04% | 2,68% |
| Anlagerendite | | 1,73% ² | –0,42% | 4,09% |
| Performance | | 17,10% ² | –1,82% | –14,16% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | | 73,44% | 74,54% | 75,45% |
| Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) | | 0,67% | 0,67% | 0,64% |
| Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) | | 1,21% | 1,22% | 1,02% |
| Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio) | | 28,60 | –143,62 | 23,32 |
| Kurs-/Cashflowverhältnis | | 28,65 | 20,84 | 21,24 |
| Erfolgsrechnung | | 31.3.2024 | 31.3.2023 | 31.3.2022 |
| Nettoertrag | CHF | 30,9 Mio. | 33,2 Mio. | 35,0 Mio. |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | CHF | –3,1 Mio. | –0,7 Mio. | 0,0 Mio. |
| Mietzinseinnahmen | CHF | 55,7 Mio. | 57,0 Mio. | 56,5 Mio. |
| Mietzinsausfallrate | | 6,68% | 5,80% | 7,97% |
| Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT) | Jahre | 4,10 | 4,02 | 4,09 |
| Unterhaltsaufwand | CHF | 8,2 Mio. | 6,2 Mio. | 6,7 Mio. |

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

² Berechnung für sechs Monate (1.10.2023–31.3.2024)

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 | 4 268 713 | 5 574 590 |
| Grundstücke | | |
| – Wohnbauten | 455 499 000 | 504 257 000 |
| – Kommerziell genutzte Liegenschaften | 1 714 742 730 | 1 756 930 730 |
| – Gemischte Bauten | 249 070 000 | 249 070 000 |
| – Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 88 735 000 | 55 860 000 |
| – Laufende Sanierungen | 7 677 000 | 0 |
| Total Grundstücke | 2 515 723 730 | 2 566 117 730 |
| Sonstige Vermögenswerte | 46 148 266 | 42 385 886 |
| Gesamtfondsvermögen | 2 566 140 709 | 2 614 078 206 |
| Passiven | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| – Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 251 400 000 | 284 100 000 |
| – Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 62 960 806 | 57 785 423 |
| Total kurzfristige Verbindlichkeiten | 314 360 806 | 341 885 423 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| – Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 449 650 000 | 411 225 000 |
| Total langfristige Verbindlichkeiten | 449 650 000 | 411 225 000 |
| Total Verbindlichkeiten | 764 010 806 | 753 110 423 |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 1 802 129 903 | 1 860 967 783 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 161 001 000 | 161 001 000 |
| Nettofondsvermögen | 1 641 128 903 | 1 699 966 783 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 8 870 551 | 8 984 580 |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 185.01 | 189.21 |
| Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 28) | 0.00 | 7.40 |
| Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung | 185.01 | 181.81 |
| Veränderungen des Nettofondsvermögens | | |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 1 699 966 783 | 1 773 191 898 |
| Ausschüttungen | –66 485 892 | –66 485 892 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen | –20 233 306 | 0 |
| Gesamterfolg | 27 881 318 | –10 009 623 |
| Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen | 0 | 3 270 400 |
| Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres | 1 641 128 903 | 1 699 966 783 |

| Angaben früherer Jahre | Nettofondsvermögen | Inventarwert pro Anteil |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| 31.3.2024 | 1 641 128 903 | 185.01 |
| 30.9.2023 | 1 699 966 783 | 189.21 |
| 30.9.2022 | 1 773 191 898 | 197.36 |

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 | | 53 | | 0 |
| Mietzinseinnahmen | | 55 663 083 | | 56 989 110 |
| Baurechtszinseinnahmen | | 34 367 | | 34 367 |
| Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen | | 0 | | 122 |
| Sonstige Erträge | | 216 689 | | -15 778 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | | 0 | | 0 |
| Total Erträge | | 55 914 192 | | 57 007 821 |
| Aufwendungen | | | | |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | 4 973 636 | | 3 893 685 | |
| Sonstige Passivzinsen | 1 | | 107 916 | |
| Baurechtszinsen | 24 254 | | 27 274 | |
| Unterhalt und Reparaturen | 8 219 106 | | 6 168 232 | |
| Liegenschaftenverwaltung | | | | |
| – Liegenschaftsaufwand | 1 866 123 | | 1 794 270 | |
| – Verwaltungsaufwand | 364 630 | | 353 046 | |
| Steuern und Abgaben | | | | |
| – Liegenschaftssteuern | 841 660 | | 813 825 | |
| – Gewinn- und Kapitalsteuern | 0 | | 1 699 718 | |
| – Abgaben | 7 154 | | 7 120 | |
| Schätzungs- und Prüfaufwand ¹ | 112 854 | | 116 071 | |
| Reglementarische Vergütungen an | | | | |
| – die Fondsleitung | 6 404 492 | | 6 624 110 | |
| – die Depotbank | 169 997 | | 177 319 | |
| – den Market Maker ² | 28 333 | | 88 660 | |
| – die Immobilienverwaltungen | 1 987 012 | | 1 958 579 | |
| Kosten für Rechenschaftsbericht | 4 057 | | 8 261 | |
| Aufsichtsabgaben | 3 428 | | 5 224 | |
| Sonstige Aufwendungen | 4 218 | | 5 913 | |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen | 0 | | 0 | |
| Total Aufwand | 25 010 955 | 25 010 955 | 23 849 223 | 23 849 223 |
| Nettoertrag | | 30 903 237 | | 33 158 598 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | | -3 073 919 | | -725 973 |
| Realisierter Erfolg | | 27 829 318 | | 32 432 625 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | | 52 000 | | 269 000 |
| Gesamterfolg | | 27 881 318 | | 32 701 625 |

¹ Der Prüfaufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2023/24 beläuft sich auf CHF 52 844.

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

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 | 97,3 Mio. | 97,3 Mio. |
| Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen | CHF | 113,9 Mio. | 113,9 Mio. |
| Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge | CHF | 0,0 Mio. | 0,0 Mio. |
| Gesamtversicherungswert des Vermögens | CHF | 1 969,0 Mio. | 2 007,9 Mio. |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile | | keine | 51 772 ¹ |

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

| Kennzahlen | | 31.3.2024 | 30.9.2023 |
|--|--|-----------|-----------|
| Mietzinsausfallrate | | 6,68% | 6,29% |
| Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte | | 27,87% | 27,10% |
| Ausschüttungsrendite | | n/a | 4,63% |
| Ausschüttungsquote | | n/a | 95,34% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | | 73,44% | 74,54% |
| Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) | | 0,67% | 0,67% |
| Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) | | 1,21% | 1,22% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | | 1,66% | -0,56% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | | 1,26% | -0,04% |
| Disagio | | -3,25% | -15,44% |
| Performance | | 17,10% | -1,82% |
| Anlagerendite | | 1,73% | -0,42% |

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. 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 | 0,49% | 0,70% | 0,49% | 0,70% |
| – Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten | 2,00% | 3,00% | 2,00% | 3,00% |
| – Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% |
| – Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen) | 3,57% | 5,00% | 3,38% | 5,00% |
| – Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile | 0,00% | 2,50% | 0,00% | 2,50% |
| – Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile | 1,50% | 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% |
| 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 30. November 2023.

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. |
| Baufträge und Investitionen in Liegenschaften | CHF | 45,9 Mio. | 52,2 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 | 272,6 Mio. | 192,6 Mio. |
| > 5 Jahre | CHF | 177,1 Mio. | 218,6 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 | 2 515,7 Mio. | 2 566,1 Mio. |
| Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 10 | CHF | 0,0 Mio. | 0,0 Mio. |
| Total Anlagen | CHF | 2 515,7 Mio. | 2 566,1 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 Real Estate Fund Interswiss 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 | 15.03.2024 | 12.04.2024 | 1 700 000 | 2,190% |
| Festvorschuss | 15.03.2024 | 12.04.2024 | 7 600 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 15.03.2024 | 12.04.2024 | 46 400 000 | 2,090% |
| Festvorschuss | 19.03.2024 | 12.04.2024 | 6 600 000 | 2,190% |
| Festvorschuss | 19.03.2024 | 12.04.2024 | 6 900 000 | 2,150% |
| Festvorschuss | 28.03.2024 | 12.04.2024 | 1 500 000 | 2,360% |
| Festvorschuss | 31.01.2024 | 30.04.2024 | 7 100 000 | 2,120% |
| Festvorschuss | 31.01.2024 | 30.04.2024 | 10 800 000 | 2,190% |
| Festvorschuss | 28.02.2024 | 30.04.2024 | 4 100 000 | 2,110% |
| Festvorschuss | 28.03.2024 | 30.04.2024 | 6 500 000 | 2,000% |
| Festhypothek | 28.03.2024 | 30.04.2024 | 64 000 000 | 1,950% |
| Festhypothek | 30.08.2014 | 30.08.2024 | 25 000 000 | 1,560% |
| Festhypothek | 30.09.2014 | 30.09.2024 | 20 000 000 | 1,530% |
| Festhypothek | 15.02.2022 | 14.02.2025 | 20 000 000 | 0,130% |
| Festhypothek | 15.02.2023 | 14.02.2025 | 20 000 000 | 1,710% |
| Festhypothek | 29.09.2017 | 29.09.2025 | 10 000 000 | 0,610% |
| Festhypothek | 28.02.2018 | 28.02.2026 | 10 000 000 | 0,780% |
| Festhypothek | 15.09.2022 | 15.09.2026 | 10 600 000 | 1,500% |
| Festhypothek | 29.09.2017 | 29.09.2026 | 20 000 000 | 0,700% |
| Festhypothek | 30.11.2022 | 30.11.2026 | 10 000 000 | 1,500% |
| Festhypothek | 15.01.2024 | 15.01.2027 | 20 000 000 | 1,860% |
| Festhypothek | 15.02.2023 | 15.02.2027 | 20 000 000 | 1,770% |
| Festhypothek | 28.02.2018 | 28.02.2027 | 10 000 000 | 0,860% |
| Festhypothek | 29.09.2017 | 29.09.2027 | 20 000 000 | 0,780% |
| Festhypothek | 15.01.2024 | 14.01.2028 | 30 000 000 | 1,850% |
| Festhypothek | 15.02.2023 | 15.02.2028 | 22 000 000 | 1,820% |
| Festhypothek | 28.02.2018 | 29.02.2028 | 20 000 000 | 0,940% |
| Festhypothek | 04.01.2019 | 04.01.2029 | 25 000 000 | 0,770% |
| Festhypothek | 15.01.2024 | 15.01.2029 | 30 000 000 | 1,880% |
| Festhypothek | 28.02.2019 | 28.02.2029 | 15 000 000 | 0,750% |
| Festhypothek | 31.12.2023 | 30.06.2029 | 35 550 000 | 1,200% |
| Festhypothek | 15.02.2022 | 15.02.2030 | 20 000 000 | 0,640% |
| Festhypothek | 01.04.2020 | 01.04.2030 | 15 000 000 | 0,380% |
| Festhypothek | 15.08.2022 | 15.08.2030 | 20 000 000 | 1,920% |
| Festhypothek | 15.02.2022 | 14.02.2031 | 20 000 000 | 0,710% |
| Festhypothek | 15.08.2022 | 15.08.2031 | 26 500 000 | 2,000% |
| Festhypothek | 15.02.2022 | 15.02.2032 | 20 000 000 | 0,730% |
| Festhypothek | 31.08.2018 | 31.08.2032 | 20 000 000 | 1,250% |
| Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse | | | 697 850 000 | |

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.10.2023–31.3.2024)

| Kreditart | Laufzeit | | Betrag in CHF | Zinssatz |
|---------------|------------|------------|------------------|----------|
| | von | bis | | |
| Festvorschuss | 15.08.2023 | 13.10.2023 | 75 000 000 | 2,120% |
| Festvorschuss | 15.09.2023 | 13.10.2023 | 10 000 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 15.09.2023 | 31.10.2023 | 86 500 000 | 2,170% |
| Festvorschuss | 29.09.2023 | 31.10.2023 | 5 600 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 31.10.2023 | 07.11.2023 | 11 700 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 31.10.2023 | 07.11.2023 | 14 600 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 30.08.2023 | 15.11.2023 | 10 000 000 | 2,200% |
| Festvorschuss | 31.08.2023 | 15.11.2023 | 15 100 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 13.10.2023 | 15.11.2023 | 73 700 000 | 2,120% |
| Festvorschuss | 07.11.2023 | 15.11.2023 | 14 600 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 07.11.2023 | 24.11.2023 | 11 700 000 | 2,140% |
| Festvorschuss | 15.11.2023 | 24.11.2023 | 14 600 000 | 2,170% |
| Festhypothek | 29.11.2013 | 30.11.2023 | 20 000 000 | 2,030% |
| Festvorschuss | 31.10.2023 | 30.11.2023 | 37 700 000 | 2,120% |
| Festvorschuss | 15.11.2023 | 15.12.2023 | 1 600 000 | 2,130% |
| Festvorschuss | 15.11.2023 | 15.12.2023 | 76 700 000 | 2,130% |
| Festvorschuss | 29.09.2023 | 29.12.2023 | 16 900 000 | 2,140% |
| Festvorschuss | 30.11.2023 | 29.12.2023 | 38 600 000 | 2,120% |
| Festvorschuss | 20.11.2023 | 15.01.2024 | 3 100 000 | 2,140% |
| Festvorschuss | 14.12.2023 | 15.01.2024 | 43 300 000 | 2,130% |
| Festvorschuss | 15.12.2023 | 15.01.2024 | 73 100 000 | 2,130% |
| Festvorschuss | 20.12.2023 | 15.01.2024 | 13 500 000 | 2,140% |
| Festvorschuss | 30.11.2023 | 31.01.2024 | 20 000 000 | 2,170% |
| Festvorschuss | 20.12.2023 | 31.01.2024 | 6 800 000 | 2,130% |
| Festvorschuss | 12.01.2024 | 14.02.2024 | 11 700 000 | 2,170% |
| Festvorschuss | 29.12.2023 | 28.02.2024 | 57 200 000 | 2,170% |
| Festvorschuss | 15.01.2024 | 28.02.2024 | 9 800 000 | 2,160% |
| Festvorschuss | 31.01.2024 | 28.02.2024 | 6 800 000 | 2,130% |
| Festvorschuss | 28.02.2024 | 29.02.2024 | 6 000 000 | 2,210% |
| Festvorschuss | 12.01.2024 | 15.03.2024 | 2 300 000 | 2,140% |
| Festvorschuss | 15.01.2024 | 15.03.2024 | 44 100 000 | 2,140% |
| Festvorschuss | 14.02.2024 | 15.03.2024 | 7 600 000 | 2,180% |
| Festvorschuss | 28.02.2024 | 28.03.2024 | 64 000 000 | 2,120% |
| Festvorschuss | 29.02.2024 | 28.03.2024 | 6 500 000 | 2,210% |
| Festvorschuss | 19.03.2024 | 28.03.2024 | 800 000 | 2,570% |

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 Real Estat Fund Interwiss von dem Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International folgende Kredite erhalten.

Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (per 31.3.2024)

| Kreditart | Laufzeit | | Betrag in CHF | Zinssatz |
|---|------------|------------|------------------|----------|
| | von | bis | | |
| Kredit | 19.03.2024 | 15.04.2024 | 3 200 000 | 1,840% |
| Total laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen | | | 3 200 000 | |

Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen (1.10.2023–31.3.2024)

| Kreditart | Laufzeit | | Betrag in CHF | Zinssatz |
|-----------|------------|------------|---------------|----------|
| | von | bis | | |
| Kredit | 31.10.2023 | 20.11.2023 | 29 000 000 | 1,860% |
| Kredit | 20.11.2023 | 07.12.2023 | 26 000 000 | 1,915% |
| Kredit | 07.12.2023 | 15.12.2023 | 19 800 000 | 1,805% |
| Kredit | 15.12.2023 | 20.12.2023 | 29 000 000 | 1,805% |
| Kredit | 20.12.2023 | 19.01.2024 | 29 000 000 | 1,810% |
| Kredit | 19.01.2024 | 31.01.2024 | 27 100 000 | 1,840% |
| Kredit | 31.01.2024 | 20.02.2024 | 29 000 000 | 1,865% |
| Kredit | 20.02.2024 | 19.03.2024 | 29 000 000 | 1,910% |

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 Real Estat Fund Interwiss 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 |
|--|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|
| Eysins , Route de Crassier 19, Gebäude Z2 | Kommerziell genutzte Liegenschaft | 5 716 | 1 765 |
| Lausanne , Avenue de Morges 29 | Wohnbau | 446 | 693 |
| Meyrin , Avenue de Mategnin 47, 49 | Wohnbauten | 11 569 | 3 569 |
| Meyrin , Avenue de Mategnin 51, 53 | Wohnbauten | 11 570 | 3 564 |
| Zürich , Dorfstrasse 66 | Wohnbau | WP4401 | 616 |
| Zürich , Trottenstrasse 47 | Wohnbau | WP4402 | 570 |

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Kein Mieter des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss erreichte diese Grenze.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 29 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, (Fassung vom 5. August 2021)).

Anteile im Umlauf

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Stand am 1. Oktober 2023 | 8 984 580 Anteile |
| Rücknahmen | 114 029 Anteile |
| Ausgaben | 0 Anteile |
| Stand am 31. März 2024 | 8 870 551 Anteile |

Immobilien-gesellschaft des Fonds

INTERSWISS Immobilien AG, Zug

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

Inventar der Liegenschaften

Allgemeine Objektangaben / Objekt-Finanzzahlen / Objektstruktur Wohnungen / Objektstruktur Gewerbe

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

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
 ** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
¹ Nicht annualisiert
² Gemeinsam genutzte Parzelle mit Mattenstrasse 11, 13, 15
³ Gemeinsam genutzte Parzelle mit Sennweg 4, 6
⁴ Miteigentum ²¹⁹/_{1.000} = 9 196 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)
⁵ Miteigentum ¹/₃ = 3 605 m² (total Grundstücksfläche = 10 815 m²)

● greenproperty Silber
 ● greenproperty Gold
 ● Minergie
 ● LEED Building Design + Construction Platinum
 ● SNBS 2.0 Gold
 ● GEAK (CH)

| Ort, Adresse | Energie- und Gebäudelabel | Anzahl Gebäude | Total Miet-objekte | Total Miet-fläche m ² | Grundstücks-fläche m ² | Erstellungs-jahr | Erwerbs-datum | Eigentums-verhältnis | Gestehungs-kosten in CHF | Verkehrs-wert in CHF | Soll-Mietertrag ¹ in CHF | Bruttoerträge ¹ | | |
|---|---------------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------|
| | | | | | | | | | | | | Mietzinsausfälle ¹ in CHF | (Nettommietertrag) ¹ in CHF | |
| Gemischte Bauten | | | | | | | | | | | | | | |
| Basel, Erlenmattstrasse 51–93 / Signalstrasse 1–21, «Bäleo Erlenmatt» | ●●● | 1 | 210 | 10 438 | 3 605 | 2019 | 01.07.2016 | Miteigentum ⁵ | 79 946 000 | 81 290 000 | 1 568 645 | 64 869 | 4,14 | 1 503 776 |
| Genf, Quai du Seujet 28 | | 1 | 44 | 3 059 | 389 | 1984 | 01.10.2021 | Alleineigentum | 31 322 000 | 28 760 000 | 537 042 | 65 254 | 12,15 | 471 788 |
| Spreitenbach**, Shopping-Center 7, 9 (Hochhaus & Centermall) | | 2 | 258 | 14 489 | 13 756 | 1970 | 02.02.1977 | Alleineigentum | 78 497 000 | 103 884 000 | 2 814 071 | 14 946 | 0,53 | 2 799 125 |
| Vevey, Rue du Simplon 35 | | 1 | 29 | 2 256 | 504 | 1964 | 30.06.1964 | Alleineigentum | 6 139 107 | 10 400 000 | 252 143 | 5 292 | 2,10 | 246 851 |
| Zürich**, Limmatquai 80 | | 1 | 11 | 1 056 | 209 | 1859 | 07.10.1981 | Alleineigentum | 9 892 721 | 25 524 000 | 357 816 | – | – | 357 816 |
| Total gemischte Bauten | | 6 | 552 | 31 298 | 18 463 | | | | 205 796 828 | 249 858 000 | 5 529 717 | 150 361 | 2,72 | 5 379 356 |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten | | | | | | | | | | | | | | |
| Baden, Badstrasse 28, 30 | ● | 2 | 10 | 2 235 | 1 029 | 1820 | 01.01.2009 | Alleineigentum | 27 851 000 | 24 755 000 | 80 046 | – | – | 80 046 |
| Genf, Rue de Berne 6 | ●● | – | 9 | 4 545 | – | 2023 | 19.05.2022 | Alleineigentum | 57 452 000 | 57 859 000 | 667 335 | 85 351 | 12,79 | 581 984 |
| Winterthur, Holzlegistrasse 8 | ●●● | 1 | 27 | 1 225 | 2 251 | 1960 | 01.06.1959 | Alleineigentum | 2 848 000 | 6 121 000 | 105 505 | 86 045 | 81,56 | 19 460 |
| Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten | | 3 | 46 | 8 005 | 3 280 | | | | 88 151 000 | 88 735 000 | 852 885 | 171 396 | 20,10 | 681 490 |
| Gesamttotal | | 106 | 8 581 | 389 535 | 332 220 | | | | 2 301 297 280 | 2 515 723 730 | 59 684 883 | 3 987 434 | 6,68 | 55 697 450 |
| davon im Stockwerkeigentum | | | | | | | | | 404 352 000 | 313 762 000 | 7 969 766 | 661 578 | 8,30 | 7 308 188 |

| Wohnungen | | | | | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|--|--|
| Zimmer | | | | | Total Wohnungen | Parking | | | | |
| 1–1,5 | 2–2,5 | 3–3,5 | 4–4,5 | 5+ | Anz. | m ² | % | Anz. | | |
| 7 | 48 | 31 | 17 | – | 103 | 7 626 | 73,06 | 91 | | |
| – | – | – | – | 9 | 9 | 1 333 | 43,58 | 27 | | |
| 70 | 55 | 33 | 31 | – | 189 | 10 458 | 72,18 | – | | |
| 3 | 5 | 7 | 4 | 2 | 21 | 1 761 | 78,06 | – | | |
| – | 6 | – | 1 | – | 7 | 606 | 57,39 | – | | |
| 80 | 114 | 71 | 53 | 11 | 329 | 21 784 | 69,60 | 118 | | |
| – | – | – | – | – | – | – | – | – | | |
| – | – | – | – | – | – | – | – | – | | |
| – | 3 | 9 | 6 | – | 18 | 1 209 | 98,69 | 8 | | |
| – | 3 | 9 | 6 | – | 18 | 1 209 | 15,10 | 8 | | |
| 476 | 240 | 311 | 231 | 133 | 1 391 | 87 494 | 22,46 | 6 001 | | |

| Gewerbe | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Läden | Büros, Praxis-räume usw. | Kinos / Hotels / Restaurants | Lagerräume | Übrige kommer-zielle Räume | | Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP | | | | | | |
| Anz. | m ² | Anz. | m ² | Anz. | m ² | Anz. | m ² | Anz. | m ² | Anz. | m ² | |
| 1 | 89 | 3 | 329 | 1 | 80 | 5 | 386 | 6 | 1 928 | 16 | 2 812 | 26,94 |
| 1 | 230 | 6 | 1 496 | – | – | – | – | 1 | – | 8 | 1 726 | 56,42 |
| 30 | 2 257 | 19 | 1 300 | – | – | 15 | 372 | 5 | 102 | 69 | 4 031 | 27,82 |
| 5 | 418 | – | – | – | – | 1 | 77 | 2 | – | 8 | 495 | 21,94 |
| 1 | 147 | 2 | 274 | – | – | 1 | 29 | – | – | 4 | 450 | 42,61 |
| 38 | 3 141 | 30 | 3 399 | 1 | 80 | 22 | 864 | 14 | 2 030 | 105 | 9 514 | 30,40 |
| 3 | 1 289 | 1 | 198 | – | – | 3 | 446 | 3 | 302 | 10 | 2 235 | 100,00 |
| – | – | 7 | 4 494 | – | – | – | – | 2 | 51 | 9 | 4 545 | 100,00 |
| – | – | – | – | – | – | – | – | 1 | 16 | 1 | 16 | 1,31 |
| 3 | 1 289 | 8 | 4 692 | – | – | 3 | 446 | 6 | 369 | 20 | 6 796 | 84,90 |
| 209 | 74 608 | 357 | 126 630 | 17 | 23 091 | 397 | 57 241 | 209 | 20 471 | 1 189 | 302 041 | 77,54 |

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: Steuerliche Behandlung in Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeiner Hinweis

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

Erläuterung 3: Offenlegung von Leerständen

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

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

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

ein Anlagenfonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (nachfolgend der «Fonds»)

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

Die Credit Suisse Funds AG, mit Zustimmung der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, als Depotbank, 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.

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/realstatefunds