

## Jahresabschlüsse der Schweizer Immobilienfonds von Credit Suisse per 31. Dezember 2023

Zürich, 5. März 2024 – **Die Schweizer Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Abschluss per 31. Dezember 2023 blicken auf ein fundamental solides Geschäftsjahr zurück. Im Einklang mit den Entwicklungen auf dem Investitionsmarkt haben die externen Schätzungsexperten die Diskontierungssätze angehoben. Entsprechend resultieren Anlagerenditen zwischen -0,2 % und +1,3 %.**

### **Credit Suisse Real Estate Fund Green Property stellt vier Neubauprojekte fertig**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valoren-Nummer 10077844) erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine Anlagerendite von 0,6 % (Vorjahr: 5,1 %). Der Verkehrswert der Liegenschaften kam bei CHF 3330,4 Mio. (Vorjahr: CHF 3236,4 Mio.) zu liegen, wobei der Anstieg auf die Realisierung von Neubauprojekten zurückzuführen ist. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz stieg von 2,78 % auf 2,89 %. Die Mietzinsausfallrate blieb konstant bei 3,8 %. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 6,7 Mio. (5,9 %) auf CHF 119,5 Mio., wobei der Gesamtaufwand - insbesondere aufgrund erhöhter Hypothekarzinsen - um CHF 7,4 Mio. auf CHF 55,5 Mio. anstieg. Die Ausschüttung pro Anteil sinkt auf CHF 3.20 (Vorjahr: CHF 3.40). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 25,5 %. Das Agio sank leicht von 2,7 % auf 1,4 %. Entsprechend resultierte eine Performance von -1,0 %, welche hinter dem Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad: 5,0 %) zurückblieb.

Der CS REF Green Property hat im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 das Allverte in Allschwil, die Aufstockung des Lokwerks in Winterthur, den Parco Brentani in Lugano sowie die Überbauung Cosmos in Dübendorf fertig stellen und schon weitgehend den Mietern übergeben können. Der Breitipark in Schaffhausen ist bereits vollständig vermietet, wobei das letzte Haus im August 2024 fertig gestellt wird. Die Überbauung Tivoli Garten in Spreitenbach wird voraussichtlich im Frühling 2025 fertig gestellt. Der CS REF Green Property nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte vier von fünf möglichen Sternen (Vorjahr: drei).

Kennzahlen auf Seite 3.

### **Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality mit Performance von 16,1 %**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valoren-Nummer 11876805) erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine Anlagerendite von -0,2 % (Vorjahr: 6,4 %). Der Verkehrswert der Liegenschaften sank durch den Verkauf von fünf Liegenschaften sowie Bestandesabwertungen auf CHF 836,0 Mio. (Vorjahr: CHF 862,5 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz stieg von 3,07 % auf 3,16 %. Die Mietzinsausfallrate lag bei tiefen 0,5 % (Vorjahr: 0,2 %). Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 1,2 Mio. (3,9 %) auf CHF 32,5 Mio. und der Gesamtaufwand sank - trotz erhöhter Hypothekarzinsen - um CHF 0,7 Mio. auf CHF 9,7 Mio. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 2.50 (Vorjahr: CHF 2.50). Die Fremdfinanzierungsquote betrug 20,6 %. Der Fonds erholte sich im Sekundärmarkt an der SIX Swiss Exchange, was sich in einem Rückgang des Disagios von -20,5 % im Vorjahr auf -8,0 % niederschlug. Entsprechend resultierte im Geschäftsjahr 2023 eine Performance bei 16,1 %. Die Performance kam damit deutlich über derjenigen des Benchmarks (SXI Real Estate Funds Broad: 5,0 %) zu liegen. Per 31. Dezember 2023 gingen Kündigungen über 513'772 Anteile ein, was 6,0 % der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im März 2025 zurückbezahlt.

Die per Ende Geschäftsjahr 2022 gekündigten 51'298 Anteile werden am 27. März 2024 zurückbezahlt. Damit reduziert sich per 27. März 2024 die Anzahl Anteile im Umlauf von 8'506'403 auf neu 8'455'105 Anteile.

Der CS REF Hospitality hat im Geschäftsjahr 2023 fünf Liegenschaften in Zermatt veräussert. Die Sanierung und Umnutzung des Hochhauses an der Schulstrasse 44 in Zürich-Oerlikon ist in vollem Gang. Das Gebäude wird bei seiner Fertigstellung im Sommer 2025 ein Lifestyle Hotel der Marke «Mama Shelter» mit 174 Zimmern sowie neu 124 Wohnungen umfassen. Der CS REF Hospitality nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte drei von fünf möglichen Sternen (Vorjahr: zwei).

Kennzahlen auf Seite 4.

#### **Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus senkt Leerstand auf 2,2 %**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valoren-Nummer 3106932) erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine Anlagerendite von 1,3 % (Vorjahr: 4,0 %). Der Verkehrswert der Liegenschaften sank auf CHF 3105,2 Mio. (Vorjahr: CHF 3123,9 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz stieg von 2,98 % auf 3,05 % an. Die Mietzinsausfallrate sank auf 2,2 % (Vorjahr: 2,6 %). Dies entspricht dem tiefsten Leerstandsniveau seit der Lancierung des Fonds im Dezember 2007. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 2,3 Mio. (1,7 %) auf CHF 133,8 Mio., wobei der Gesamtaufwand - insbesondere aufgrund erhöhter Hypothekarzinsen - um CHF 3,0 Mio. auf CHF 59,7 Mio. anstieg. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 3.60 (Vorjahr: CHF 3.60). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 21,9 %. Das Agio des CS REF LivingPlus stieg im Laufe des Geschäftsjahres von 20,4 % im Vorjahr auf 27,9 % per 31. Dezember 2023. Entsprechend resultierte eine Performance von 6,9 %, welche über derjenigen des Benchmarks (SXI Real Estate Funds Broad 5,0 %) lag.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Neubauten in Bad Zurzach sowie in Lugano Porza fertig gestellt und an die Mieter übergeben – beide Objekte sind voll vermietet. Ein Wohnbauprojekt in Petit-Lancy mit 198 Mikro-Appartements wird im Frühling 2025 fertig gestellt und ist langfristig an einen Betreiber vermietet. Eine Liegenschaft in Rorschach wurde veräussert. Der CS REF LivingPlus nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte vier von maximal fünf möglichen Sternen (Vorjahr: drei).

Kennzahlen auf Seite 5.

**Kennzahlen CS REF Green Property (Valoren-Nummer 10077844)**

<b>Abgeschlossenes Geschäftsjahr per</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3300,4 Mio.	3236,4 Mio.	3045,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		25,50 %	21,63 %	18,98 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	119.34	122.03	119.48
Schlusskurs	CHF	121.00	125.30	177.00
Steuerwert	CHF	0.00	0.15	0.23
Agio		1,39 %	2,68 %	48,14 %
Ausschüttung	CHF	3.20 <sup>2</sup>	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		2,64 %	2,71 %	1,92 %
Ausschüttungsquote		102,44 %	107,96 %	99,00 %
Performance <sup>3</sup>		-1,01 %	-27,74 %	6,80 %
Anlagerendite		0,59 %	5,11 %	4,63 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		0,71 %	5,12 %	4,48 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		0,89 %	3,94 %	3,60 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,81 %	71,63 %	73,14 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,63 %	0,66 %	0,63 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,90 %	0,72 %	0,54 %
Mietzinseinnahmen	CHF	119,5 Mio.	112,7 Mio.	109,2 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,82 %	3,76 %	4,36 %

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

<sup>2</sup> Valuta Ausschüttung: 13.3.2024 (Ex-Datum: 11.3.2024).

<sup>3</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.  
Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

**Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter Credit Suisse Fundsearch.**

**Kennzahlen CS REF Hospitality (Valoren-Nummer 11876805)**

<b>Abgeschlossenes Geschäftsjahr per</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	836,0 Mio.	862,5 Mio.	775,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		20,62 %	21,04 %	14,25 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	77.40	80.06	77.72
Schlusskurs	CHF	71.20	63.65	79.75
Steuerwert	CHF	0.00	0.05	0.09
Agio/Disagio		-8,01 %	-20,50 %	2,61 %
Ausschüttung	CHF	2.50 <sup>2</sup>	2.50	2.50
Ausschüttungsrendite		3,51 %	3,93 %	3,13 %
Ausschüttungsquote		96,73 %	93,03 %	103,64 %
Performance <sup>3</sup>		16,14 %	-17,68 %	12,54 %
Anlagerendite		-0,22 %	6,41 %	4,32 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		-0,04 %	5,97 %	4,42 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		0,29 %	5,02 %	3,72 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		81,74 %	81,15 %	78,42 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,36 %	0,36 %	0,37 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,59 %	0,49 %	0,45 %
Mietzinseinnahmen	CHF	32,5 Mio.	31,3 Mio.	31,1 Mio.
Mietzinsausfallrate		0,45 %	0,24 %	1,29 %

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

<sup>2</sup> Valuta Ausschüttung: 13.3.2024 (Ex-Datum: 11.3.2024)

<sup>3</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.  
Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

**Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter Credit Suisse Fundsearch.**

**Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valoren-Nummer 3106932)**

<b>Abgeschlossenes Geschäftsjahr per</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3105,2 Mio.	3123,9 Mio.	3044,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		21,88 %	20,69 %	19,33 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	112.19	114.35	113.52
Schlusskurs	CHF	143.50	137.70	182.00
Steuerwert	CHF	0.00	0.14	0.22
Agio		27,91 %	20,42 %	60,32 %
Ausschüttung	CHF	3.60 <sup>2</sup>	3.60	3.60
Ausschüttungsrendite		2,51 %	2,61 %	1,98 %
Ausschüttungsquote		98,85 %	96,56 %	96,61 %
Performance <sup>3</sup>		6,90 %	-22,77 %	8,20 %
Anlagerendite		1,28 %	4,01 %	5,73 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		1,19 %	3,80 %	5,45 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		1,19 %	3,04 %	4,32 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,92 %	74,71 %	75,13 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,65 %	0,65 %	0,64 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,73 %	0,65 %	0,53 %
Mietzinseinnahmen	CHF	133,8 Mio.	131,5 Mio.	127,7 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,16 %	2,61 %	4,38 %

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

<sup>2</sup> Valuta Ausschüttung: 13.3.2024 (Ex-Datum: 11.3.2024).

<sup>3</sup> Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.  
Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

**Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter Credit Suisse Fundsearch.**

### Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende März 2024 in elektronischer Form.
- Jahres- und Halbjahresberichte: Credit Suisse Fundsearch
- Weitere Informationen: [credit-suisse.com/ch/realestate](https://credit-suisse.com/ch/realestate)

### Auskünfte

Kontakt für Medien:

Media Relations Credit Suisse AG, +41 844 33 88 44, [media.relations@credit-suisse.com](mailto:media.relations@credit-suisse.com)

Kontakt für Investoren:

Christian Braun, Leiter Business Development Swiss Products, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, +41 44 333 44 00, [christian.braun@credit-suisse.com](mailto:christian.braun@credit-suisse.com)

**Disclaimer**

Das vorliegende Dokument wurde von der Credit Suisse erstellt. Die darin geäusserten Meinungen sind diejenigen der Credit Suisse zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit ändern. Das Dokument dient nur zu Informationszwecken und für die Verwendung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens oder im Auftrag der Credit Suisse zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Ein Bezug auf die Performance der Vergangenheit ist nicht als Hinweis auf die Zukunft zu verstehen. Die in der vorliegenden Publikation enthaltenen Informationen und Analysen wurden aus Quellen zusammengetragen, die als zuverlässig gelten. Die Credit Suisse gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich deren Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben.

Ist nichts anders vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Umständen des einzelnen Kunden ab und kann sich im Lauf der Zeit ändern. Die Credit Suisse bietet keine Steuerberatung an. Steuerliche Aspekte wurden bei der Berechnung der Rendite nicht berücksichtigt.

CS REF Green Property, CS REF Hospitality, CS REF LivingPlus: Diese Immobilienfonds sind in der Schweiz domiziliert und registriert. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2024 CREDIT SUISSE. Alle Rechte vorbehalten.