

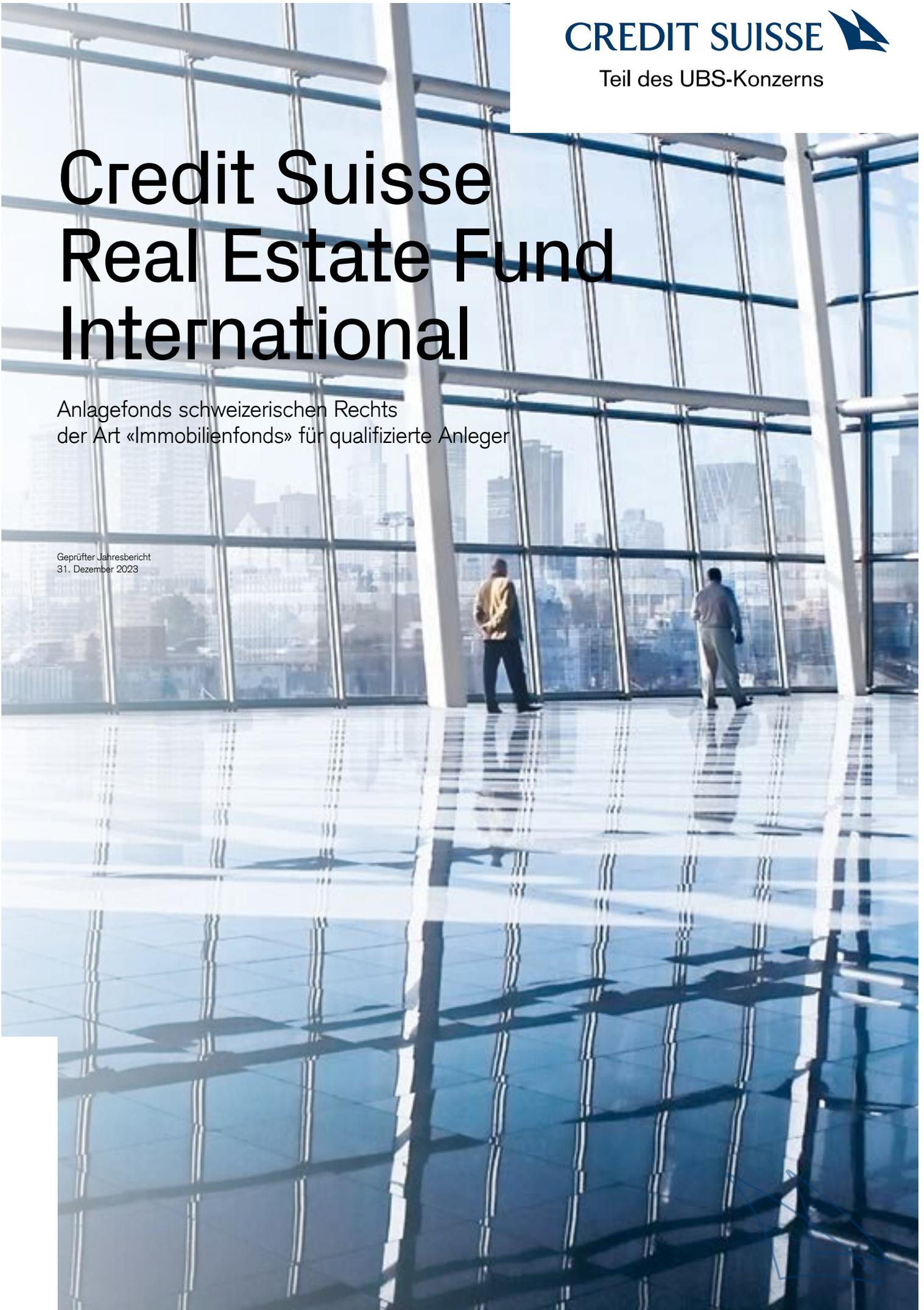
CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Real Estate Fund International

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Geprüfter Jahresbericht
31. Dezember 2023



Inhalt

3	Wichtiges in Kürze	28	Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen
4	Verwaltung und Organe	31	Weitere Angaben zu den Ausserbilanzgeschäften
5	Informationen über Dritte	32	Liegenschaftsstruktur- / Immobilienstruktur Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag
6	Tätigkeitsbericht	33	Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten
12	Nachhaltigkeitsbericht	34	Inventar der Liegenschaften in Schweizer Franken Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe
19	Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung	36	Inventar der Liegenschaften in Landeswährung Objekt-Finanzzahlen
20	Vermögensrechnung	37	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
21	Erfolgsrechnung	38	Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht
22	Anhang	40	Bewertungsbericht
24	Weitere Anlagen	42	Bericht der Prüfgesellschaft
25	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		
26	Verzinsliche Darlehen und Kredite		
27	Käufe und Verkäufe von Grundstücken Geschäfte mit Nahestehenden Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Immobiliengesellschaften des Fonds		

Wichtiges in Kürze

Eckdaten		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valorennummer 1 968 511				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		3 057 409	3 057 409	3 057 409
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	727.16	961.39	1 070.72
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	740.00	975.00	1 085.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	690.00	910.00	1 010.00
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	n/a ¹	780.00	1 055.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	n/a ¹	1 095.00	1 135.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	n/a ¹	725.00	1 025.00
Marktkapitalisierung (MV)	CHF	n/a ¹	2 384,8 Mio.	3 225,6 Mio.
Disagio		n/a ¹	–18,87%	–1,47%
Vermögensrechnung		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 521,5 Mio.	3 675,0 Mio.	4 205,5 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		5,39%	4,51%	4,37%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	3 054,6 Mio.	3 561,2 Mio.	3 752,0 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 202,8 Mio.	4 181,4 Mio.	4 691,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: ²				
– in % der Anlagekosten		25,95%	27,55%	28,79%
– in % der Verkehrswerte		31,44%	26,70%	25,69%
Fremdkapitalquote		30,38%	29,49%	29,99%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		3,09%	2,27%	2,14%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,87	2,29	2,69
Nettofondsvermögen (NAV), den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen	CHF	2 223,2 Mio.	2 939,4 Mio.	3 273,6 Mio.
Rendite- und Performanceangaben		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ausschüttung	CHF	27.00	35.00	40.00
Ausschüttungsrendite		3,71% ³	4,49%	3,79%
Ausschüttungsquote		100,52%	103,97%	102,74%
Eigenkapitalrendite (ROE), den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		–20,72%	–6,35%	3,37%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC), den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen		–15,55%	–4,19%	2,98%
Anlagerendite		–21,53%	–6,76%	3,46%
Performance		n/a ¹	–23,09%	5,34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		63,96%	65,53%	68,74%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,99%	0,90%	0,84%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		1,36% ³	1,44%	1,16%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		n/a ¹	–11,47	29,17
Kurs-/Cashflowverhältnis		n/a ¹	12,02	32,55
Erfolgsrechnung		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettoertrag total	CHF	83,0 Mio.	107,7 Mio.	118,9 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	48,5 Mio.	83,6 Mio.	–29,6 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	191,6 Mio.	212,1 Mio.	229,7 Mio.
Mietzinsausfallrate		8,73%	8,54%	7,95%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	4,56	4,79	5,07
Unterhaltsaufwand	CHF	33,3 Mio.	26,5 Mio.	24,5 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)

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

Verwaltung und Organe

Fondsleitung	Credit Suisse Funds AG, Zürich
Verwaltungsrat	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder (seit 1.11.2022 Mitglied und seit 1.3.2023 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 SwissMediaForum AG, Baden■ Luca Diener, Vizepräsident Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich■ Hans Peter Bär (seit 5.4.2023), Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management 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 Anlagestiftung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrates der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich■ Patrick Tschumper (bis 28.2.2023 Präsident ad interim und seit 1.3.2023 Mitglied), Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse (Luxembourg) S.A.; Luxemburg und Mitglied des Verwaltungsrates der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxemburg■ Thomas Vonaesch, Mitglied Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel
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 (seit 2.10.2023), 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■ Hans Christoph Nickl (bis 2.10.2023), Mitglied, Chief Operating 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 Credit Suisse Group AG (bis 12.6.2023) bzw. der UBS Group AG (ab 12.6.2023) 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., Luxemburg:**
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 Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an die folgenden Firmen delegiert:

- | | |
|---|---|
| ■ Australien
Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. | ■ Niederlande
MVG International B.V. |
| ■ Chile
CBRE Chile S.A. | ■ Polen
Colliers Asset Services Sp. z o.o. |
| ■ Deutschland
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Multi Germany GmbH
STRABAG Property and Facility Services GmbH | ■ Südkorea
Savills Korea Company Ltd. |
| ■ Grossbritannien
BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd. | ■ USA
CBRE Inc.
Cushman & Wakefield U.S. Inc.
LPC West LLC.
Tishman Speyer Properties L.P.
Steelwave LLC. |
| ■ 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. | |

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

Die gesamte Ausführung der Aufträge ist in separaten Verträgen geregelt.

Tätigkeitsbericht

1. Januar bis
31. Dezember 2023

Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Credit Suisse Real Estate Fund International wurde im Februar 2005 als erster Immobilienfonds schweizerischen Rechts lanciert, der direkt in ausländische Liegenschaften investiert. Der Fonds verschafft qualifizierten Anlegern den Zugang zu einem international diversifizierten Portfolio qualitativ hochwertiger kommerziell genutzter Liegenschaften.

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

Der bestehende ausserbörsliche Handel hat in den vergangenen Quartalen immer weniger den Erwartungen der Investoren sowie der Fondsleitung entsprochen. Wie am 20. Oktober 2023 angekündigt, hat die Fondsleitung deshalb bei der FINMA die Umstellung des Immobilienfonds auf einen NAV-basierten Fonds beantragt. Mit der Inkraftsetzung des neuen Fondsvertrags per 30. November 2023 wurde der ausserbörsliche Handel eingestellt (letzter Handelstag 29. November 2023). Die Bedingungen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bleiben unverändert. Die Fondsleitung prüft weiterhin, den Anlegern zukünftig eine Möglichkeit zur Vermittlung von Fondsanteilen zu bieten.

Makro- ökonomische Rahmen- bedingungen

Die Weltwirtschaft zeigt sich trotz vereinzelter Schwächen und höherer Zinssätze weiterhin widerstandsfähig. Die US-Wirtschaft wuchs 2023 um 2,4% und das reale Bruttoinlandprodukt der Eurozone stieg um 0,5%. In der Region APAC wuchsen die südkoreanische um 2,2% und die australische Wirtschaft um rund 2,0%.

Dennoch zeigen die Wachstumszahlen ein divergierendes Bild. So unterscheidet sich beispielsweise das Wirtschaftswachstum in der Eurozone von dem in den USA. In den USA waren die Konsumausgaben hoch und leisteten den grössten Beitrag zum Wirtschaftswachstum. Die Unternehmensinvestitionen entwickelten sich ebenfalls gut und stiegen neun Quartale in Folge an. Auch die Einkaufsmanagerindizes (PMIs) für den Dienstleistungssektor in den USA erholten sich deutlich, wobei der S&P Global US Services PMI mit 52,9 Punkten klar in der Wachstumszone lag. Sogar das verarbeitende Gewerbe in den USA befand sich nach einer Erholung in der Wachstumszone (PMI-Wert von 50,3 für Januar 2024).

Die Wirtschaft in der Eurozone hat weiterhin mit Gegenwind zu kämpfen. In der Eurozone signalisieren sowohl der Dienstleistungssektor (PMI-Wert von 48,4) als auch das verarbeitende Gewerbe (46,6) eine bevorstehende Rezession für die Region. Ausschlaggebend dafür, ob diese einsetzt oder nicht, dürfte die deutsche Wirtschaft sein, die unter schwacher Dynamik, unzureichenden Infrastrukturinvestitionen und Arbeitsmarktinstabilität zu leiden hat. Das Beispiel der wiederholten, disruptiven Streiks der deutschen Lokführer verdeutlicht dies vielleicht am besten. Der zusammengesetzte PMI für die deutsche Wirtschaft lag im Januar bei 47,1, was auf einen deutlichen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit hinweist.

In Bezug auf die Erwartungen an die reale Wirtschaftsentwicklung für das Jahr 2024 ist Deutschland in gewisser Weise ein Ausreisser. So wird für Deutschland für dieses Jahr ein sehr schwacher Anstieg (0,3%) prognostiziert, was nur der Hälfte des Werts für die gesamte Eurozone entspricht. Dagegen wird für Grossbritannien ein – gegenüber 2023 unverändertes – Wachstum von 0,6% erwartet, während mit einer Erhöhung von 1,5% für die US-Wirtschaft gerechnet wird. Die japanische Wirtschaft dürfte eine Zunahme von rund 0,6% verzeichnen. Insgesamt erwarten wir daher, dass die meisten Volkswirtschaften 2024 eine sanfte Landung verzeichnen werden, auch wenn das Wachstum unterschiedlich stark ausfallen dürfte.

Diese sanfte Landung sollte im Kontext der günstigen Entwicklung der Inflation – und der Zinssätze – betrachtet werden. Im Jahr 2023 betrug die Inflation 5,4% in der Eurozone und in Grossbritannien 7,3%. In der US-Wirtschaft stiegen die Preise im Jahresverlauf um 4,1%. Die Inflationsdynamik schwächt sich weiter ab, was zum Teil der trägen, aber widerstandsfähigen Konjunktur zu verdanken ist. Auch die Stabilisierung der Rohstoffpreise – nach einem drastischen Anstieg bei vielen Rohstoffen im Jahr 2022, woraufhin sich der Kostendruck 2023 in der Preisgestaltung der Unternehmen niederschlug und die Inflation befeuerte – wirkte sich angesichts der robusteren, stabileren Lieferketten positiv aus. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Inflation weiter zurückgeht und sich dem gemeinsamen geldpolitischen Inflationsziel der Zentralbanken von 2,0% pro Jahr annähern wird. Bis Ende 2024 wird eine jährliche Inflationsrate von 2,3% in der Eurozone, 2,7% in Grossbritannien, 2,6% in den USA und 3,4% in Australien erwartet.

Da sich die rückläufige Teuerung auf ihr Inflationsziel zubewegt, sind die Zentralbanken in der Lage, die Zinsen zu senken, um einen übermässig starken Konjunkturrückgang zu verhindern. Allerdings ist es unwahrscheinlich, dass die grossen Zentralbanken (US-Notenbank Federal Reserve, Europäische Zentralbank, Bank of England und Reserve Bank of Australia) ihren Leitzins vor dem zweiten Quartal 2024 senken werden. Anschliessend ist mit Zinssenkungen mindestens bis Ende des Jahres zu rechnen. Wir gehen davon aus, dass die Leitzinse bis Ende 2024 je nach Währungsraum um rund 50 bis 125 Basispunkte gesenkt werden.

Diese Aussichten für die Leitzinse haben eine Stabilisierung des langfristigen Zinsumfelds bewirkt. Im Jahr 2023 stiegen die zehnjährigen Zinssätze in den USA auf über 5,0%, gegenüber 3,8% per Ende 2022. In Deutschland war ein entsprechender Anstieg von 2,6% auf 3,0% zu beobachten. In den letzten drei Monaten des Jahres 2023 änderte sich das Zinsumfeld schliesslich drastisch. Zehnjährige US-Treasuries und Bundesanleihen fielen auf 3,9% bzw. 2,0%. Derzeit gehen wir davon aus, dass sich die Zinssätze der zehnjährigen Staatsanleihen in den USA, Deutschland und Grossbritannien zum Jahresende auf 3,5%, 2,25% bzw. 3,5% belaufen werden.

Wir erwarten, dass die langfristigen Zinsen bis zum Jahresende weitgehend seitwärts tendieren werden.

Gewerbeimmobilien- und Anlagemarkt: Renditen nähern sich dem Höchststand

Es besteht kein Zweifel daran, dass der globale Immobilienmarkt 2023 trotz der robusten Wirtschaft und des Inflationsrückgangs erschüttert wurde. Der Hauptgrund waren die Zinssätze, aber die Verzögerung, mit der sie sich auf die Anlagetätigkeit und auf die Immobilienwerte auswirken, fällt deutlich stärker aus als im Vergleich zu liquideren Märkten wie Aktien und Anleihen (und börsennotierten Immobilien wie REITs).

In der Region APAC belief sich das Anlagevolumen (ohne Grundstücke) 2023 auf USD 107 Mrd., was einen Rückgang um ein Drittel gegenüber dem Vorjahr darstellt. Dies ist das niedrigste Anlagevolumen seit 2012, doch obwohl die Region schwach ist, hat sie dem Druck auf die Anlagetätigkeit besser standgehalten als andere, was insbesondere dem stabilen Zinsumfeld in Japan zu verdanken ist.

Das Anlagevolumen bei US-Gewerbeimmobilien (ohne Grundstücksverkäufe) belief sich für das Gesamtjahr auf USD 196,7 Mrd., was einem Rückgang um 45% gegenüber dem Gesamtjahr 2022 entspricht. Der Rückgang des Transaktionsvolumens erinnerte daher an die schlimmsten Momente der globalen Finanzkrise. Es ist zu beachten, dass der Rückgang im Jahr 2023 auf ein aussergewöhnlich hohes Niveau im Jahr 2022 (und 2021) folgte, als das Transaktionsvolumen hoch war, da die Zentralbanken als Reaktion auf die COVID-19-Pandemie die Zinssätze weiterhin niedrig hielten.

Ähnlich verlief die Entwicklung in Europa, wo sich die Immobilientransaktionen (ohne Grundstücksverkäufe) 2023 auf EUR 96,6 Mrd. beliefen und damit um mehr als 50% gegenüber dem Vorjahr zurückgingen. Die Liquidität ist bei den derzeitigen Bewertungen weiterhin niedrig, verbessert sich jedoch langsam mit den Korrekturen der Bewertungen. Der britische Markt beispielsweise, der in der Regel innerhalb Europas bei der Anpassung der Bewertungen an die Transaktionswerte führend ist, verzeichnete einen Rückgang des Anlagevolumens von ca. 50% zwischen dem Höchststand und dem derzeitigen Tiefststand. Deutschland hingegen, wo die Bewertungen deutlich langsamer angepasst werden, wies einen Rückgang des Anlagevolumens von ca. 75% auf. Ein Grund dafür ist, dass die Bewertungen am britischen Markt stärker an den Wert angepasst wurden, den Käuferinnen und Käufer für Vermögenswerte zu zahlen bereit sind, während in Deutschland bei den Kauf- und Verkaufspreiserwartungen nach wie vor ein grosser Unterschied besteht. Daher ist es wahrscheinlicher, dass in Deutschland Investitionen nicht getätigt werden im Vergleich zu Grossbritannien. Auch am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt haben sich gemäss MSCI notleidende Vermögenswerte angesammelt, wobei der höhere Belehnungssatz, den die Banken in den Boomjahren angeboten haben, nun ein Problem darstellt, insbesondere da die Bewertungen hinter dem Transaktionspreisniveau

zurückbleiben. Zudem hat der Konkurs von Signa den Markt unter Druck gesetzt und die Stimmung beeinflusst: Die Anlegerinnen und Anleger warten weiterhin ab.

Auch die Märkte für Mietobjekte entwickelten sich im Jahr 2023 uneinheitlich. Die Bruttonachfrage nach Büroräumlichkeiten (Flächenumsatz) hat sich insbesondere in den USA und in Europa abgeschwächt. In Kontinentaleuropa hat sie beispielsweise gegen Jahresende den niedrigsten Stand seit September 2021 gemessen am rollierenden Vier-Quartals-Durchschnitt erreicht. Derzeit liegt die Bruttonachfrage rund 8% unter dem strukturellen (langfristigen) Durchschnitt, wobei die Unternehmen noch daran arbeiten, ihre Büroflächen angesichts der vermehrten Arbeit im Homeoffice zu optimieren.

Aussagekräftiger für die Dynamik am Büromarkt ist die Tatsache, dass die Nettoabsorption mittlerweile in mehreren Märkten negativ ist. So zeigt sich bei Betrachtung der Brutto- und Nettonachfrage nach Büroflächen, dass die Mieter zwar aktiv nach neuen Räumlichkeiten suchen (wengleich die Zahlen unter dem langfristigen Durchschnitt liegen), die Gesamtnachfrage nach Büroflächen angesichts der negativen Nettonachfrage aber sinkt. Zudem konzentriert sich die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin auf erstklassige Räumlichkeiten an gut erschlossenen Standorten. Auch tragen Unternehmen beim Abschluss mehrjähriger Büro-Mietverträge der Gesundheit und dem Wohlergehen der Mitarbeitenden zunehmend Rechnung. Dies hat zu einer wachsenden Kluft beim Mietwachstum geführt: Während hochwertige Objekte knapp sind, ist das Angebot an Objekten von geringerer Qualität vergleichsweise gross. So stiegen die Mieten für Büros im obersten Quartil in Bezug auf Qualität und Lage in der Region Inner London per Ende 2023 um mehr als 6% im Jahresverlauf. Bei den Büros im untersten Quartil lag das Wachstum unter 1%. Seit 2022 hat sich die Kluft zwischen diesen Quartilen verschärft, was darauf hindeutet, dass der Nachfragetrend bei Mietobjekten in Richtung hochwertigerer Büroflächen geht, während es bei Büros von geringerer Qualität schwierig ist, Mieter zu finden, da diese Objekte den Bedürfnissen der Mieter schlichtweg nicht gerecht werden.

Wir gehen davon aus, dass diese Kluft bei der Büronachfrage weiter wachsen wird. Zudem sind wir zurückhaltend, was eine starke Erholung der Gesamtnachfrage nach Büroflächen betrifft, und gehen eher davon aus, dass die Mietaktivität 2024 insgesamt verhalten sein wird. Dies gilt insbesondere für Büroräumlichkeiten von niedrigerer Qualität, die unserer Ansicht nach der Hauptgrund für einen leichten Anstieg der Büro-Leerstandsquoten im Laufe des Jahres sein dürften. Ausschlaggebend ist dabei das schwache, wenn auch positive Wirtschaftswachstum, denn die Unternehmen haben sich mit Blick auf die Personalbestände bereits ihren zyklischen Höchstständen angenähert. Trotz des weit verbreiteten Fachkräftemangels ist ein deutlicher Anstieg des Beschäftigungsniveaus unwahrscheinlich, da die Fachkräfte knapp bleiben, was sich auf die Gesamtnettonachfrage nach Büroflächen auswirkt. Allerdings sollte die starke Wettbewerbsposition hochwertiger Büroräumlichkeiten in den meisten Märkten ein nominales Mietwachstum nahe oder leicht über der Inflationsrate ermöglichen.

Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass die Renditen in diesem Jahr den zyklischen Höchststand erreichen werden. Dies vorwiegend aus zwei Gründen: der erwarteten Stabilisierung der Zinssätze und der Normalisierung der Renditespreads von Immobilien gegenüber Staatsanleihen. Dank des Rückgangs der Zinssätze im letzten Quartal 2023 kehrten die Renditespreads an vielen Märkten (z.B. den Büromärkten der Eurozone) auf ihre langfristigen Durchschnittswerte zurück. Da die Mietmarkt-Fundamentaldata in ausgewählten Märkten die notwendige Unterstützung bieten, dürften diese Segmente einen Anstieg der Anlagetätigkeit verzeichnen, da die Preise nun wieder fair sind. Dies setzt jedoch beispielsweise voraus, dass die Verkäufer akzeptieren, dass sich die Fundamentalwerte aufgrund der höheren Zinssätze deutlich geändert haben, weshalb die Bewertung einiger Immobilien nicht mehr angemessen sind. Die Erholung hängt auch stark von der Dynamik des Mietmarkts ab: Wenn die Aussichten für das Mietwachstum schwach sind, werden die Vermögenswerte entsprechend bewertet und der aktuell vorhandene Renditespread reicht möglicherweise nicht einmal aus, um eine Anlage zu rechtfertigen, die unter anderem mit Miet- und anderen Vermögensverwaltungsrisiken verbunden ist.

Immobilien-portfolio

Aufbau, Struktur und Diversifikation

Der Credit Suisse Real Estate Fund International ist ein aktiv verwalteter, globaler Core/Core+ Fonds, der sich auf strategisch wichtige Liegenschaften an stabilen Standorten mit Wachstumspotenzial konzentriert und diversifizierte Ertragsströme erschliesst. Das Portfolio ist geographisch und mieterseitig mit 47 Liegenschaften verteilt auf elf Länder in den Regionen Europa, Amerika und Asien-Pazifik gut diversifiziert. Zudem ist der überwiegende Teil der Mietverträge indexiert oder mit vordefinierten Mietzinserhöhungen ausgestattet. Dadurch bietet das Portfolio einen partiellen Inflationsschutz. Während des Strategierevisionsprozesses im 2023 wurde entschieden, die Diversifikation des Immobilienportfolios hin zu Sektoren mit prognostiziertem starkem Ertragswachstum zu verbessern. Dazu gehören zum Beispiel Studentenwohnungen und Wohnliegenschaften im mittleren Marktsegment, Logistikliegenschaften in mietwachstumsgetriebenen Märkten und Liegenschaften in ertragsorientierten

Sektoren wie Life Sciences, Rechenzentren und gemischtgenutzte Immobilien. Weiter wurde während dieses Strategierevisionsprozesses beschlossen, Liegenschaften zu veräussern, die aus zukünftiger Risiko-Rendite-Sicht nicht mehr zum Kern des Liegenschaftsportfolios passen. So hat der Fonds im Jahr 2023 insgesamt sieben Liegenschaften in Toko, Yokohama (zwei Liegenschaften), Brisbane, Rotterdam, Arnhem sowie Cardiff veräussert. Die per 31. Dezember 2022 erhaltenen Rücknahmen werden unter anderem mit diesen Verkaufserlösen bedient.

Regional sind die Liegenschaften Ende 2023 folgendermassen verteilt: 33,80% (33,85%) in Nord-/Mittel- und Südamerika, 44,40% (41,20%) in Europa und 21,80% (24,95%) in Asien/Pazifik. Bezogen auf die Nettomietserträge entfielen 82,90% (82,20%) auf Büro- und 4,65% (6,05%) auf Verkaufsnutzung. Die restlichen 12,45% (11,75%) verteilen sich primär auf Parking sowie auf Lager, Restauration/Kino, Wohnen und übrige kommerziell genutzte Räume. Bei der Auswahl der Investitionen wird auf die Bonität der Mieter sowie eine ausgewogene Branchenverteilung geachtet.

Per 30. November 2023 und nach der Zustimmung der FINMA wurde der Fonds durch die Credit Suisse Funds AG in einen Net Asset Value (NAV) basiertes Produkt umgestellt. Der ausserbörsliche Handel wurde ab diesem Datum eingestellt (letzter Handelstag 29. November 2023). Dieser hatte in den vergangenen Quartalen vor der Umstellung immer weniger den Erwartungen der Investoren sowie der Fondsleitung entsprochen. Die Bedingungen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bleiben unverändert. Die Fondsleitung prüft weiterhin, den Anlegern zukünftig eine Möglichkeit zur Vermittlung von Fondsanteilen zu bieten.

Der CS REF International nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte vier von fünf möglichen Sternen und hat an Punkten sowohl die Vergleichsgruppe als auch den GRESB-Durchschnitt übertroffen.

Weiteres Ertrags- und Wertschöpfungspotenzial im Liegenschaftsportfolio wurde ausserdem identifiziert und soll mit der erwarteten Erholung der Märkte zu attraktiven risikobereinigten Renditen führen.

Bewertung der Liegenschaften

2023 erfuhr das Portfolio vor dem Hintergrund der Entwicklung der zu Grunde liegenden globalen Immobilienmärkte eine Bewertungsanpassung. Ohne Berücksichtigung der Währungseinflüsse und in 2023 getätigten Immobilientransaktionen wurde das Portfolio im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich rund 18,52% tiefer bewertet. Die Cashflows der Immobilien wurden durch die getätigten Verkäufe negativ beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der im 2023 veräusserten Liegenschaften verringern sich die Mietzinseinnahmen um 9,64% auf CHF 191,62 Mio. (212,06 Mio.). Die Ausschüttung wird auf CHF 27.00 (35.00) pro Fondsanteil reduziert. Dies ergibt eine Ausschüttungsrendite von 3,71% (4,49%).

Erläuterung zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr des Credit Suisse Real Estate Fund International dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Fremdwährungseinflüsse

Die Umrechnungskurse der Vermögensrechnung liegen im Vergleich zum 31. Dezember 2022 per 31. Dezember 2023 gewichtet zur Portfolio-Allokation 3,33% höher, die durchschnittlichen Umrechnungskurse der Erfolgsrechnung liegen im Vergleich zum 31. Dezember 2022 per 31. Dezember 2023 gewichtet zur Portfolio-Allokation 0,37% höher.

Die Währungen in der Vermögensrechnung wurden grösstenteils mittels Devisentermingeschäften abgesichert, um die Währungsschwankungsrisiken abzuschwächen. Per Saldo resultiert ein Währungsverlust von CHF 115,22 Mio. (Verlust 99,40 Mio.). Die Währungsrisiken der Erfolgsrechnung werden nicht abgesichert.

Vermögensrechnung

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International sieben Liegenschaften veräussert. Zum Stichtag des Abschlusses befanden sich drei Projekte im Bau.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz (KAG) wurden die Liegenschaften per 31. Dezember 2023 von unabhängigen, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) akkreditierten Bewertungsexperten einzeln bewertet. Dabei wurden ebenfalls Hilfspersonen im Ausland beigezogen. Grundlage dieser Schätzungen bilden die «International Valuation Standards». Die Bewertungen aller Liegenschaften erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Der daraus resultierende totale Verkehrswert beträgt CHF 2 521,50 Mio. (3 675,00 Mio.). Der gewichtete Diskontierungssatz beträgt 5,39% (4,51%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die flüssigen Mittel über CHF 352,96 Mio. (279,77 Mio.) wurden in Bankguthaben und kurzfristigen Treuhandanlagen angelegt. Das Geschäftsvermögen war in folgende Währungen investiert: Schweizer Franken, Euro, britisches Pfund, Yen, südkoreanischer Won sowie amerikanischer, australischer, neuseeländischer und kanadischer Dollar. Das Fremdwährungs-Exposure wurde grösstenteils mittels Devisentermingeschäften abgesichert, um die Währungsschwankungsrisiken zu minimieren. Per Jahresende resultiert eine Forderung von CHF 43,15 Mio. (Forderung 28,68 Mio.) aus unrealisierten Kapitalerfolgen aus offenen Devisentermingeschäften.

Die Fremdfinanzierung beträgt CHF 792,64 Mio. (981,13 Mio.) oder 31,44% (26,70%) des Verkehrswertes der Liegenschaften. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Fremdfinanzierungen, welche für die Käufe der Liegenschaften in Japan, Australien, Neuseeland, Deutschland, Grossbritannien, Südkorea, Niederlande, Polen und den USA aus steuerlichen Gründen sowie zur Erzielung eines positiven Leverage-Effektes abgeschlossen wurden. Die geschätzten Liquidationssteuern betragen CHF 57,11 Mio. (141,48 Mio.). Das Nettofondsvermögen nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern, welches den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen ist, beträgt CHF 2 223 225 268 (2 939 358 037). Die Anlagerendite pro Anteil beträgt $-21,53\%$ ($-6,76\%$) bei einem Inventarwert von CHF 727.16 (926.39 ex Coupon).

Erfolgsrechnung

Der Gesamtertrag beträgt CHF 202,99 Mio. (214,52 Mio.) und hat damit um 5,37% gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Die Mietzinseinnahmen sanken um 9,64% auf CHF 191,62 Mio. (212,06 Mio.). Die Erträge aus Post- und Bankguthaben abzüglich Negativzinsen belaufen sich auf CHF 3,31 Mio. (2,19 Mio.). Die Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen belaufen sich auf CHF 0,00 Mio. (0,00 Mio.). Die Position sonstige Erträge verbucht einen Ertrag von CHF 0,24 Mio. (0,27 Mio.).

Die Mietausfallrate infolge von Leerständen und Inkassoverlusten beträgt 8,73% (8,54%) der Sollmietzinseinnahmen. Der gesamte Aufwand beträgt CHF 119,97 Mio. (106,79 Mio.). Darin enthalten sind die Baurechtszinsen von CHF 3,12 Mio. (1,99 Mio.). Die Fremdfinanzierungskosten betragen CHF 26,03 Mio. (24,00 Mio.). Dabei beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 3,09% (2,27%) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 1,87 Jahren (2,29 Jahren). Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 33,31 Mio. (26,46 Mio.) beansprucht, was rund 17,38% (12,48%) der Mietzinseinnahmen entspricht. Die Abschreibungen auf Grundstücken (Mieterausbauten) beliefen sich CHF 6,83 Mio. (7,36 Mio.). Für zukünftige Sonderinvestitionen wie etwa Umbauten von leerstehenden Flächen wurden 2023 keine Rückstellungen gebildet (Entnahme 4,00 Mio.). Die Gewinn- und Kapitalsteuern belaufen sich auf CHF 13,50 Mio. (11,24 Mio.). Der Schätzungs- und Prüfaufwand beträgt CHF 2,47 Mio. (2,11 Mio.).

Für die Leitung des Anlagefonds wurden dem Fonds CHF 25,09 Mio. (28,15 Mio.) in Rechnung gestellt. Die Kommission von 0,60% wird jeweils auf dem Gesamtfondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres berechnet. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen betragen CHF 3,53 Mio. (3,72 Mio.). Die sonstigen Aufwendungen betragen CHF 5,17 Mio. (4,75 Mio.) und betreffen in erster Linie liegenschaftsbezogene Betriebskosten, Steuer- und Rechtsberatungen sowie Buchführungs- und weitere Beratungshonorare. Die Fondsbetriebsaufwandquote Gross Asset Value (TER_{REF} GAV) als wichtiger Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt 0,99% (0,90%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds.

Der Nettoertrag, welcher den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen ist, beträgt CHF 82,12 Mio. (106,92 Mio.) oder CHF 26.86 (34.97) pro Anteil. Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) beläuft sich auf 63,96% (65,53%). Das Fremdwährungsexposure des Fonds wird mehrheitlich abgesichert. Je nach Entwicklung der Währungen und Zinsdifferenzen ergeben sich aus den Absicherungen aus den Devisentermingeschäften realisierte und nicht realisierte Kapitalgewinne oder -verluste. Die aus der Währungsabsicherung realisierten Kapitalgewinne betragen CHF 109,13 Mio. (49,04 Mio.), die aus Kursveränderungen erfolgten nicht realisierten Kapitalverluste betragen CHF 224,34 Mio. (Verlust 148,44 Mio.). Darin ebenfalls enthalten sind die unrealisierten Umrechnungsdifferenzen aus der Konsolidierung der Abschlüsse der einzelnen Haltergesellschaften in Fremdwährung. Per Saldo resultiert ein Währungsverlust von CHF 115,22 Mio. (Verlust 99,40 Mio.). Im Jahr 2023 betrug der realisierte Kapitalverlust aus Anlagen CHF 60,63 Mio. (Gewinn 34,57 Mio.). Die nicht realisierten Kapitalverluste aus Anlagen betragen CHF 602,96 Mio. (Verlust 264,12 Mio.). Unter Einschluss der Kosten der Währungsabsicherung, dem Saldo aus realisierten und nicht realisierten Kapitalveränderungen aus Anlagen und der Reduktion der Rückstellung für Liquidationssteuern von CHF 84,37 Mio. (Reduktion 11,11 Mio.) resultiert ein Gesamtverlust, welcher den Anteilhabern des Fonds zuzurechnen ist, von CHF 609,12 Mio. (Verlust 207,98 Mio.) oder CHF -199.23 (-68.03) pro Anteil.

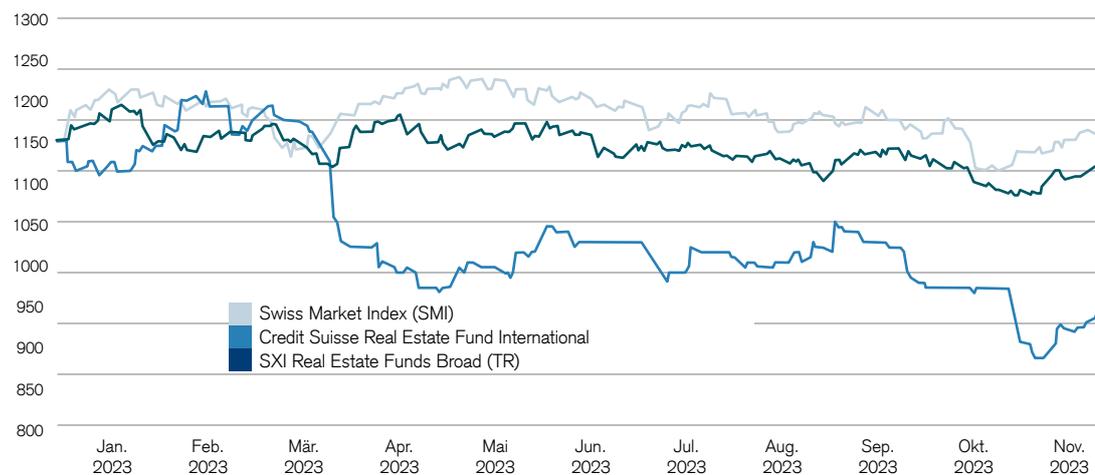
Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2023 werden CHF 82,55 Mio. (107,01 Mio.) oder CHF 27.00 (35.00) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 19 ist ab dem 28. März 2024 spesenfrei zahlbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz (Ex-Datum 26. März 2024). Die Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer zurückfordern.

Der Nettoinventarwert pro Anteil sank im Geschäftsjahr 2023 von CHF 926.39 (ex Coupon) auf CHF 727.16. Die Anlagerendite beträgt somit $-21,53\%$ ($-6,76\%$).

Geschäftsjahr	2023	2022
Coupon Nr.	19	18
Brutto	CHF 27.00	CHF 35.00
Abzüglich 35% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 9.45	CHF 12.25
Total Ausschüttung	CHF 17.55	CHF 22.75

Kursentwicklung in CHF (1.1.–30.11.2023)



Die Anteile des Credit Suisse Real Estate Fund International wurden bis am 29. November 2023 ausserbörslich gehandelt. Per 30. November 2023 wurde der Fonds in einen Net Asset Value (NAV) basiertes Produkt umgestellt.

Rücknahmen

Per 31. Dezember 2023 gingen Kündigungen über 687 228 Anteile ein. Diese Anteile werden gemäss Fondsprospekt frühestens per Ende April 2025 zurückbezahlt.

Anteile im Umlauf

Stand am 1. Januar 2023	3 057 409 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
Stand am 31. Dezember 2023	3 057 409 Anteile

Nachhaltigkeitsbericht

vom 1. Januar bis
31. Dezember 2023

Dreistufiger Nachhaltigkeits- ansatz

Neben Risiko- und Ertragsüberlegungen bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance («Environmental, Social and Governance», «ESG») und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Für die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess (ESG-Integration) verfolgt der Vermögensverwalter über den gesamten Anlagelebenszyklus von Immobilien (Planung und Entwicklung von Immobilienbauprojekten, Erwerb von Bestandsimmobilien, Betriebsmanagement, Renovierung und Abriss) folgenden dreiteiligen Ansatz:

1. Gebäudezertifizierung: Der Vermögensverwalter zielt darauf ab, wo sinnvoll marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z.B. BREEAM, LEED, DGNB, NABERS) zu erlangen, um die Qualität von den Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

2. Gebäudeoptimierung: Das Gebäudeoptimierungsprogramm zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien durch ausgewählte kurz- und langfristige Optimierungsmassnahmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu verbessern. Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als CO₂-Äquivalente (CO₂e) basierend auf den Energieverbrauchswerten nach Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Scope 1 sind direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe, Scope 2 sind indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen. Scope 3, Kategorie 13 sind indirekte Emissionen durch den Strombezug für die Mietflächen bzw. von Single-Tenant Liegenschaften. Der Vermögensverwalter wendet die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» an. Der Vermögensverwalter ist bestrebt, die Abdeckung durch Messdaten zum Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss des Immobilienportfolios zu erhöhen.¹

3. ESG-Benchmarking: Jährliche ESG-Performance Evaluation der Immobilien im Fondsvermögen auf Basis von Benchmarking-Initiativen, namentlich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wobei der Immobilienfonds die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings anstrebt.

¹ Gemäss Fondsprospekt können im Umfang von höchstens 20% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds gemäss den Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

#1 Gebäude-zertifikate		#2 Gebäude-optimierung		#3 ESG-Performance
Interner Standard	Externe Standards	Energieeffizienz	CO ₂ e-Reduktion	ESG-Performance und -Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> • Interner Standard (Liegenschaften in der Schweiz): Gütesiegel greenproperty [>50 ESG Indikatoren] • Externe Standards: z. B. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM etc. 		<ul style="list-style-type: none"> • Analyse und Optimierung von Energieeffizienz und CO₂e-Emissionen • Kurzfristige Betriebsoptimierungen und langfristige Renovationen • Übergang zu einem Netto-Null-Emissionen Immobilien-Portfolio¹ 		<ul style="list-style-type: none"> • ESG-Performance Evaluation und Benchmarking mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) • Weitere ESG Benchmarks

¹ Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP)

Nachhaltigkeitsziele

Die Nachhaltigkeitsziele werden anhand messbarer Indikatoren definiert. Im Vordergrund steht das Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 (für Emissionen Scope 1 und Scope 2 gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP).

Neben dem Treibhausgasemissions-Reduktionsziel ist es das Ziel, die Energie- und Ressourceneffizienz unserer Liegenschaften weiter zu erhöhen, und die Verwendung von erneuerbaren Energien sowohl im Energieeinkauf als auch in der Eigenproduktion weiter auszubauen.

Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für eine zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von grosser Relevanz sind. Da dem Zugang zu Mieterverbrauchsdaten regulatorische Grenzen gesetzt sind, ist hier oftmals die Kooperationsbereitschaft der Mieterschaft erforderlich. Vor diesem Hintergrund befindet sich Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess mit der Mieterschaft, um diese zunehmend hierfür zu sensibilisieren.

Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimiert zudem die ESG Integration kontinuierlich mit Hilfe der digitalen Transformation und erweitert das ESG Risikomanagement.

Soziale Indikatoren sind schwerer messbar weil sie oftmals qualitativ sind. Nichtsdestotrotz bilden sie einen wichtigen Bestandteil unserer Strategie. Allgemein nehmen die Governance Aspekte mit den wachsenden regulatorischen Anforderungen stetig zu.

Gebäude-zertifizierung

Der Credit Suisse Real Estate Fund International weist in seinem Portfolio 19 Liegenschaften mit Gebäudezertifikaten aus, was einem Anteil von 40% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 21. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels und Zertifikate auf:²



² Im Jahr 2023 wurden diverse Liegenschaften veräussert. Hierzu gehörten auch Liegenschaften mit Green Building Labels und Zertifikaten.

ESG- Benchmarking

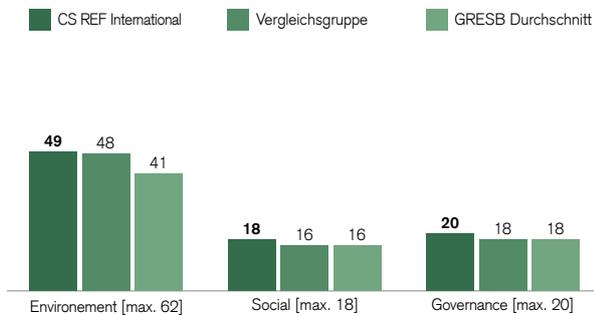
Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat der Credit Suisse Real Estate Fund International auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Er ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 2'084 Immobilienportfolios weltweit.

Die Beurteilung der ESG-Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Erforderlich sind Angaben zu Zielen, Strategien und Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Das Portfolio wird mit einer Vergleichsgruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten GRESB-Score reflektiert wird. Andererseits zeigt das GRESB-Rating auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

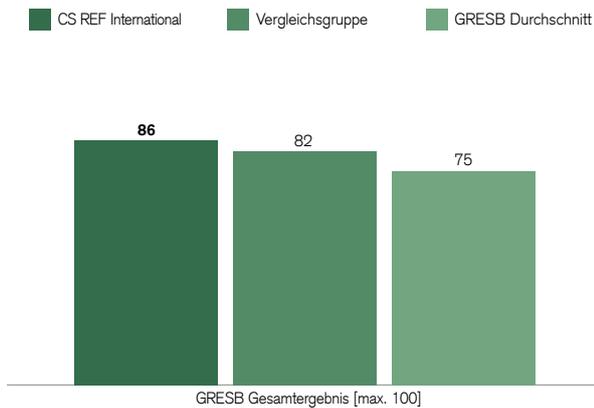
Der Credit Suisse Real Estate Fund International hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 81 Punkten; GRESB-Rating vier Sterne) sein GRESB 2023 Ergebnis auf 86 Punkte verbessern können und hat sein GRESB-Rating von vier Sternen beibehalten.

Die detaillierten GRESB 2023 Ergebnisse finden Sie hier:

ESG Verteilung



GRESB Gesamtergebnis



Die auf der kommenden Seite dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen des Credit Suisse Real Estate Fund International sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland AMAS gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» zusammengestellt.

Im Rahmen einer Limited Assurance wurden die umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2 und Scope 3, Kategorie 13) für die Reportingperiode 2022 von Société Générale de Surveillance SA (SGS) geprüft und verifiziert.

Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die massgebliche Fläche der Liegenschaften des Immobilienfonds für die Abrechnungsperiode. Die massgebliche Fläche ist die vermietbare Fläche aller fertigen Bauten des Immobilienfonds für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung und Allgemeinstrom erhoben wurden. Die Abrechnungsperiode ist das im angegebenen Kalenderjahr endende Geschäftsjahr des Immobilienfonds.

- Der Anteil der massgeblichen Fläche im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten wird mit dem Abdeckungsgrad ausgedrückt. Der Abdeckungsgrad ist somit das Mass für den Anteil der Flächen, für welche in der Abrechnungsperiode Energieverbrauchswerte für Raumheizung erhoben wurden im Verhältnis zur Fläche aller fertigen Bauten.
- Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Zugänge im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.
- Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol. Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind Scope 1 bzw. Scope 2 zugewiesen. Die von den Mietern kontrollierten Emissionen sind Scope 3, Kategorie 13 zugewiesen.
- Die AMAS empfiehlt im AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023, sich stets am aktuellen REIDA CO₂-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die Treibhausgasemissionen werden nach dem location-based Ansatz des Greenhouse Gas Protocol (GHGP) berechnet.³
- Gemäss AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 gilt als massgebliche Fläche entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF). Für die Umrechnung zwischen EBF und VMF können die Flächen-Umrechnungsfaktoren gemäss REIDA Methodische Grundlagen V 1.2 genutzt werden. Das durchschnittliche flächengewichtete Verhältnis von EBF zu VMF beträgt 1.16 zu 1.

Die dargestellten Kennzahlen basieren auf dem Datenstand per Ende Dezember 2023 und auf den aktuell von REIDA vorgeschlagenen methodischen Rahmenbedingungen. Durch das Erfassen von weiteren originalen Datenpunkten nach diesem Zeitpunkt sowie allfälligen methodischen Anpassungen in der Zukunft können sich die berechneten Kennzahlen über die Jahre ändern. Auch stellen die dargestellten Kennzahlen keinen like-for-like Vergleich zwischen zwei Reportingperioden dar. So verändert sich die Portfoliokomposition nicht nur durch Zu- und Abgänge von Liegenschaften zwischen den Jahren, sondern auch in Hinblick auf die gemäss Reporting nach REIDA Methodik zu inkludierenden bzw. exkludierenden Liegenschaften entsprechend deren Vollständigkeit an originalen Verbrauchsdaten pro Reportingperiode (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von zwölf Monaten).⁴

³ Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen von Erdgas, Heizöl und Biomasse werden die Emissionsfaktoren aus der intep-Studie verwendet (Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2). Für den Treibhausgas-Emissionsfaktor der Fernwärme wird der Faktor des Vereinigten Königreichs (UK-Wert 2020) aus den CRREM-Faktoren als Mittelwert verwendet (CRREM Risk Assessment Tool V2.03, April 2023). Für Strom innerhalb Europas werden die Treibhausgas-Emissionsfaktoren der Association of Issuing Bodies AIB 2022, V1.0 verwendet und für Länder ausserhalb Europas die Carbon Footprint Country Specific Electricity Grid Greenhouse Gas Emission Factors V0.1 (Februar 2023).

⁴ Der Umfang der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds, für den für die Reportingperiode 2022 keine Messwerte gemäss Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 erhältlich sind und der somit von der Messung ausgeschlossen wurde, beträgt 11,7%.

Umweltrelevante Kennzahlen ¹

Abrechnungsperiode		01.01.2022 bis 31.12.2022				01.01.2021 bis 31.12.2021			
Portfolio Charakteristik		Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)	m ²	806 730	83 587	890 318		769 800	62 262	832 062	
Massgebliche Fläche (EBF)	m²	695 422	26 135	721 557		599 365	8 804	608 169	
Abdeckungsgrad	%	86,20%	31,27%	81,04%		77,86%	14,14%	73,09%	
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)									
Energieverbrauch	kWh/Jahr	109 969 129	4 950 218	114 919 347		99 304 933	2 003 198	101 308 131	
Energie-Intensität	kWh/m²EBF/Jahr	158.1	189.4	159.3	100,00%	165.7	227.5	166.6	100,00%
Energieintensität - Brennstoffe eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	34.3		33.0	20,74%	36.5		36.0	21,60%
Energieintensität - Wärme und Allgemestrom eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	71.5		68.9	43,28%	74.9		73.8	44,31%
Energieintensität - Mieterstrom und mieterkontrollierte Bauten	kWh/m ² EBF/Jahr	52.3	189.4	57.3	35,98%	54.3	227.5	56.8	34,09%
Heizöl ²	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Heizgas ²	kWh/a (%)	23 837 058	1 432 574	25 269 632	21,99%	21 878 676	815 993	22 694 669	22,40%
Fernwärme	kWh/a (%)	12 532 640	488 044	13 020 684	11,33%	11 571 802	–	11 571 802	11,42%
Holzpellets/Holzsplit	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Wärmepumpe	kWh/a (%)	1 763 192	–	1 763 192	1,53%	–	–	–	0,00%
Elektrische Heizung	kWh/a (%)	5 583 732	–	5 583 732	4,86%	6 582 159	–	6 582 159	6,50%
Allgemeinstrom	kWh/a (%)	29 852 548	–	29 852 548	25,98%	26 737 127	–	26 737 127	26,39%
Mieterstrom	kWh/a (%)	36 399 959	3 029 600	39 429 559	34,31%	32 535 169	1 187 205	33 722 374	33,29%
Andere	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Anteil erneuerbar	kWh/a (%)	28 197 473	870 543	29 068 016	25,29%	25 513 445	412 791	25 926 237	25,59%
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)									
Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	t CO₂e/Jahr	34 020	1 363	35 383		31 847	413	32 260	
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 & 3.13)	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	48.9	52.2	49.0	100,00%	53.1	46.9	53.0	100,00%
Intensität Scope 1	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	6.3		6.1	12,36%	6.7		6.6	12,43%
Intensität Scope 2	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	22.0		21.2	43,25%	24.3		23.9	45,07%
Intensität Scope 3.13	kg CO₂e/m² EBF/Jahr	20.6	52.2	21.8	44,40%	22.2	46.9	22.5	42,51%
Kennzahlen Photovoltaik									
Aufsummierte PV-Leistung ³	kWp/Jahr								
Produzierter PV-Strom ³	MWh/Jahr	195.5	–	195.5		59.8	–	59.8	
Kennzahlen Wasser									
Wasserverbrauch	m³/Jahr	241 460	9 370	250 830		174 578	5 454	180 032	
Wasserintensität	m³/m² EBF/Jahr	0.3	0.4	0.3		0.3	0.6	0.3	

¹ Liegenschaften, die während des Kalenderjahrs nicht zwölf Monate in Betrieb waren, weil sie gekauft/verkauft wurden oder renoviert wurden, werden von der Analyse gänzlich ausgeschlossen (gem. REIDA V1.2). Sowohl für eigentümerkontrollierte als auch für mieterkontrollierte Liegenschaften sind die Daten für Wärme bestimmend. Gemäss REIDA werden alle Liegenschaften, bei welchen zwölf Monate Wärmedaten vorliegen, wovon mindestens drei Monate innerhalb des Kalenderjahrs liegen, in der Berechnung der sog. massgeblichen Fläche mit einbezogen. Zur Berechnung der Intensitäten sollten für alle Medien zwölf Monate Verbrauchsdaten zur Verfügung stehen. Eventuelle Datenlücken, durch das Fehlen von Originaldaten, werden zunächst mit Extrapolation (Daten aus früheren oder nachfolgenden Jahren) gefüllt. Wenn nach der Extrapolation immer Lücken bleiben, werden Benchmarks (Abgeleitet aus SIA 2040) eingesetzt. Neu werden die Intensitäten mit der EBF und nicht mehr mit der VMF berechnet. Ist die EBF nicht vorhanden wird sie aus der VMF gemäss den Hochrechnungsfaktoren nach REIDA berechnet. Neu ist zudem auch die Ein- und Ausschluss-Methode von REIDA. Diese Änderungen führen zu Unterschieden in den Ergebnissen des letztjährigen und des diesjährigen Berichts. Die im letzten Jahr und in diesem Jahr berichteten Werte sind nur unter Berücksichtigung dieser methodischen Anpassungen einander gegenüberzustellen.

² Fossil

³ Kennzahlen zur Photovoltaik lassen sich aktuell systembedingt noch nicht separat ausweisen. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate arbeitet daran, diese Daten im kommenden Data Report ausweisen zu können.

Das Liegenschaftsportfolio des Credit Suisse Real Estate Fund International verfügte per 31. Dezember 2023 über 27 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen⁵. Diese fossilen Heizsysteme werden am Ende ihres Lebenszyklus bzw. bei anstehenden Totalsanierungen sukzessive durch nicht-fossile Heizsysteme ersetzt, wo technisch möglich. So ist in der verabschiedeten 10-Jahres-Capexplanung bereits der Austausch von sechs fossilen Heizanlagen durch nicht-fossile Heizsysteme budgetiert. Weitere Wechsel fossiler Heizanlagen folgen regelbasiert am Ende des Lebenszyklus dieser Heizanlagen, spätestens jedoch bis 2040. Die Massnahmenplanung für die kommenden zehn Jahre sowie die gemäss Lebenszyklusanalyse anstehenden Heizungswechsel wurden in der Berechnung des untenstehenden CO₂-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund International berücksichtigt.

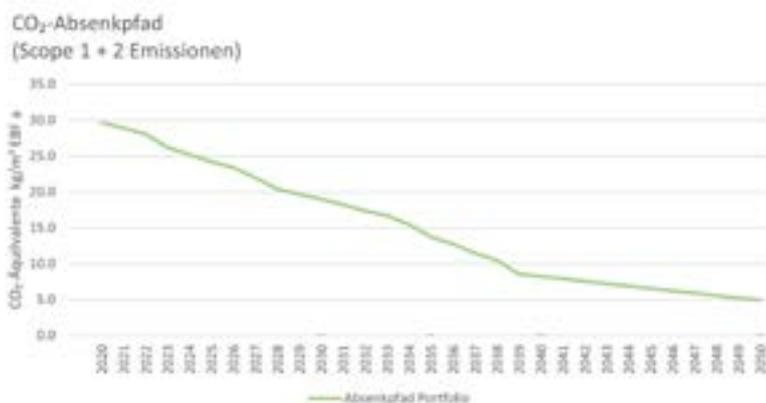
CO₂-Absenkpfad

Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2 Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt.

Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat der Credit Suisse Real Estate Fund International für seine Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet. Der Pfad hilft der Anlagegruppe, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen wahrzunehmen und schrittweise die Zielerreichung von Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 1 und Scope 2 Emissionen bis ins Jahr 2040 umzusetzen.

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund International wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über gesamte Messperioden vorlagen, wurde diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt.⁶ Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einen regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können. Wo möglich und heute schon abschätzbar wurden diese Überlegungen in der Absenkpfadberechnung berücksichtigt.



⁵ Bei einigen Liegenschaften dienen diese aktuell als zusätzliches Heizmedium zur Abdeckung von Heizspitzenlasten in Kälteperioden.

⁶ Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m² EBF p.a. nicht mit der vorseitig dargestellten Kennzahl gemäss REIDA Methodik (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von zwölf Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpfadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke in vielen Ländern per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen. Die Dekarbonisierungsgeschwindigkeit des Strommixes in unterschiedlichen Ländern ist ebenfalls abhängig von den lokalen gesetzlichen Vorgaben sowie den dortigen Lieferwerken. Diese Geschwindigkeit wird massgeblich durch Faktoren wie die Verfügbarkeit erneuerbarer Energien, den Einsatz emissionsarmer Technologien und der Effizienz von Stromerzeugungsanlagen bestimmt. Länder mit einer hohen Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen oder veralteten Technologien haben tendenziell höhere Treibhausgas-Emissionsfaktoren für ihren Strom. Da auch bei Strom Treibhausgas-Emissionsfaktoren gemäss location-based Ansatz zugrunde gelegt werden, findet der emissionsminimierende Effekt eines Einkaufs von Ökostrom in obigem CO₂-Absenkpfad keine Berücksichtigung. Es wird jedoch analog zum CRREM⁷-Ansatz eine sukzessive Dekarbonisierung des Strommixes pro Land über die Jahre berücksichtigt, was der fortschreitenden Reduktion der Treibhausgas-Emissionen der öffentlichen Stromnetze je individuellem Land Rechnung trägt.

⁷ Carbon Risk Real Estate Monitor

Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 31.12.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Ausschüttung aus Kapitalgewinn CHF	Gesamt- ausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2014	2 112 896	993.42	41.00	0.00	41.00	2 185,62
2015	2 288 970	1 001.96	41.00	0.00	41.00	2 387,31
2016	2 288 970	1 011.89	42.00	0.00	42.00	2 412,32
2017	2 517 867	1 055.42	42.00	0.00	42.00	2 763,17
2018	2 877 562	1 066.32	42.00	0.00	42.00	3 189,26
2019	3 057 409	1 065.93	42.00	0.00	42.00	3 387,39
2020	3 057 409	1 034.56	40.00	0.00	40.00	3 285,36
2021	3 057 409	1 030.72	40.00	0.00	40.00	3 273,64
2022	3 057 409	926.39	35.00	0.00	35.00	2 939,36
2023	3 057 409	700.16	27.00	0.00	27.00	2 223,23

Vermögensrechnung

per 31. Dezember 2023

	31.12.2023 Verkehrswert CHF	31.12.2022 Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	274 893 291	268 695 726
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	78 070 356	11 075 263
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 115 718	1 451 612
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 434 467 126	3 544 432 773
– Bauland einschl. Abbruchprojekte und angefangene Bauten	85 920 238	129 117 751
Total Grundstücke	2 521 503 082	3 675 002 136
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	75 748 500	0
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	69 000 000	116 400 000
Derivative Finanzinstrumente	43 145 732	28 678 566
Sonstige Vermögenswerte	140 443 201	81 510 465
Gesamtfondsvermögen	3 202 804 162	4 181 362 156
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	199 954 197	197 969 979
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	123 123 016	110 398 552
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	323 077 213	308 368 531
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	586 564 676	776 655 370
– Langfristige Darlehen und Kredite	6 120 382	6 500 376
Total langfristige Verbindlichkeiten	592 685 058	783 155 746
Total Verbindlichkeiten	915 762 271	1 091 524 277
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 287 041 891	3 089 837 879
Geschätzte Liquidationssteuern	57 108 244	141 477 303
Nettofondsvermögen	2 229 933 647	2 948 360 576
– davon den Minderheiten zuzurechnen	6 708 379	9 002 539
– davon den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen	2 223 225 268	2 939 358 037
Anzahl Anteile im Umlauf	3 057 409	3 057 409
Nettoinventarwert pro Anteil	727.16	961.39
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	27.00	35.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	700.16	926.39
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 939 358 037	3 273 636 575
Ausschüttungen	-107 009 315	-122 296 360
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Gesamterfolg	-609 123 454	-207 982 178
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	0	-4 000 000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 223 225 268	2 939 358 037

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
31.12.2023	2 223 225 268	727.16
31.12.2022	2 939 358 037	961.39
31.12.2021	3 273 636 575	1 070.72

Umrechnungskurse

	per 31.12.2023	per 31.12.2022
CAD/CHF	0.638314	0.682833
EUR/CHF	0.929765	0.987491
GBP/CHF	1.072941	1.112923
100 KRW/CHF	0.065355	0.073168
100 JPY/CHF	0.596937	0.701124
AUD/CHF	0.574318	0.627424
USD/CHF	0.841650	0.925200
NZD/CHF	0.532891	0.585078
100 CLP/CHF	0.096373	0.108598
100 CLP/USD	0.114505	0.117378
UF/CHF	35.455010	38.129822

Erfolgsrechnung

(abgeschlossen per 31. Dezember 2023)

	1.1.2023 bis 31.12.2023 CHF	1.1.2023 bis 31.12.2023 CHF	1.1.2022 bis 31.12.2022 CHF	1.1.2022 bis 31.12.2022 CHF
Erträge				
Erträge der Post- und Bankguthaben		3 311 143		2 242 196
Negativzinsen		-194		-53 612
Mietzinseinnahmen		191 621 093		212 061 654
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen		0		0
Erträge aus Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		7 822 733		0
Sonstige Erträge		237 749		267 314
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
Total Erträge		202 992 524		214 517 552
Aufwendungen				
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	25 639 721		22 347 047	
Sonstige Passivzinsen	390 490		1 648 441	
Baurechtszinsen	3 118 592		1 986 249	
Unterhalt und Reparaturen	33 311 345		26 460 435	
Steuern und Abgaben				
– Gewinn- und Kapitalsteuern	13 497 684		11 242 983	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	2 474 975		2 111 854	
Abschreibungen auf Grundstücken (Mieterausbauten)	6 826 227		7 359 611	
Rückstellung für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	0		0	
– Entnahme	0		-4 000 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	25 088 173		28 149 323	
– die Depotbank	587 872		654 727	
– den Market Maker ²	244 947		327 364	
– die Immobilienverwaltungen	3 527 191		3 715 880	
Kosten für Rechenschaftsbericht	87 912		32 274	
Aufsichtsabgaben	5 907		4 248	
Sonstige Aufwendungen	5 165 190		4 750 666	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
Total Aufwand	119 966 226	119 966 226	106 791 102	106 791 102
Nettoertrag		83 026 298		107 726 450
– davon den Minderheiten zuzurechnen		902 078		801 887
– davon den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen		82 124 220		106 924 563
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		-60 633 254		34 567 673
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		109 127 219		49 043 977
Realisierter Erfolg		131 520 263		191 338 100
– davon den Minderheiten zuzurechnen		813 519		820 322
– davon den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen		130 706 744		190 517 778
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen		-602 963 272		-264 123 739
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen		-224 343 665		-148 443 929
Veränderung der Liquidationssteuern		84 369 059		11 105 741
Gesamterfolg		-611 417 615		-210 123 827
– davon den Minderheiten zuzurechnen		-2 294 161		-2 141 649
– davon den Anteilinhabern des Fonds zuzurechnen		-609 123 454		-207 982 178
Verwendung des Erfolges, der Anteilinhaber des Fonds				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		82 124 220		106 924 563
Vortrag des Vorjahres		5 492 051		5 576 803
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		87 616 271		112 501 366
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		-82 550 043		-107 009 315
Vortrag auf neue Rechnung		5 066 228		5 492 051
¹ Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 1 514 334.	Durchschnittliche Umrechnungskurse	vom 1.1.-31.12.2023	vom 1.1.-31.12.2022	
² Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. Oktober 2023	CAD/CHF	0.665015	0.731309	
	EUR/CHF	0.970081	1.002012	
	GBP/CHF	1.117799	1.172831	
	100 KRW/CHF	0.068467	0.074056	
	100 JPY/CHF	0.635341	0.726296	
	AUD/CHF	0.595018	0.660028	
	USD/CHF	0.896213	0.953883	
	NZD/CHF	0.550508	0.602679	
	100 CLP/CHF	0.107045	0.110002	
	100 CLP/USD	0.119441	0.115320	
	UF/CHF	38.552882	36.474247	

Anhang

per 31. Dezember 2023

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. Es ist geplant, dass die Credit Suisse Funds AG im 2. Quartal 2024 in die UBS Fund Management AG fusioniert wird. Zu diesem Zeitpunkt wird die UBS Fund Management AG die Fondsleitungsfunktion übernehmen. Folglich können Beziehungen und Dienstleistungen in Zukunft ändern.

Umstellung auf ein NAV-basiertes Produkt

Der bestehende ausserbörsliche Handel hat in den vergangenen Quartalen immer weniger den Erwartungen der Investoren sowie der Fondsleitung entsprochen. Die Fondsleitung hat deshalb bei der FINMA die Umstellung des Credit Suisse Real Estate Fund International auf einen NAV-basierten Fonds beantragt. Mit der Inkraftsetzung des neuen Fondsvertrags per 30. November 2023 wurde diese Umstellung vollzogen und der ausserbörsliche Handel eingestellt (letzter Handelstag 29. November 2023). Die Bedingungen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bleiben unverändert.

Weitere Angaben		31.12.2023	31.12.2022
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	2 650,3 Mio.	2 845,0 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		687 228 ¹	407 787 ²

¹ Die Rückzahlung der per 31. Dezember 2023 gekündigten Anteile erfolgt frühestens per Ende April 2025.

² Die Rückzahlung der per 31. Dezember 2022 gekündigten Anteile erfolgt frühestens per Ende April 2024.

Kennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Mietzinsausfallrate		8,73%	8,54%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		31,44%	26,70%
Ausschüttungsrendite		3,71% ³	4,49%
Ausschüttungsquote		100,52%	103,97%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		63,96%	65,53%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,99%	0,90%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)		1,36% ³	1,44%
Eigenkapitalrendite (ROE)		-20,72%	-6,35%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		-15,55%	-4,19%
Disagio		n/a ⁴	-18,87%
Performance		n/a ⁴	-23,09
Anlagerendite		-21,53%	-6,76%

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

⁴ Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 30. November 2023.

Angaben über Derivate

Für detaillierte Angaben zu den Devisentermingeschäften siehe Seite 28 bis 31.

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. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei angefangenen Bauten und Bauprojekten erfolgt die Bewertung ebenfalls zu Verkehrswerten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind	31.12.2023		31.12.2022	
	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 Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	1,84%	5,00%	1,75%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,75%	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	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

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

		31.12.2023	31.12.2022
Grundstückkäufe	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	36,9 Mio.	31,3 Mio.

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

		31.12.2023	31.12.2022
1 bis 5 Jahre	CHF	586,6 Mio.	776,7 Mio.
> 5 Jahre	CHF	6,1 Mio.	6,5 Mio.

Anlagen

		31.12.2023	31.12.2022
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 31		43,1 Mio.	28,7 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 34	CHF	2 521,5 Mio.	3 675,0 Mio.
Details siehe dazu Weitere Anlagen ab Seite 24	CHF	69,0 Mio.	116,4 Mio.
Details siehe dazu Beteiligungen an Immobiliengesellschaften auf Seite 37	CHF	75,7 Mio.	0,0 Mio.
Total Anlagen	CHF	2 709,3 Mio.	3 820,1 Mio.

Generelle Bemerkung

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

Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International folgende weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse 1a Immo PK und Credit Suisse Real Estate Fund Green Property getätigt:

Laufende sonstige Anlagen

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%
Total			69 000 000	

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 des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International keine Kredite von anderen Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG erhalten.

Abgelaufene sonstige Anlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Kredit	15.12.2022	11.01.2023	17 250 000	1,135%
Kredit	15.12.2022	11.01.2023	60 000 000	1,100%
Kredit	20.12.2022	11.01.2023	10 000 000	1,175%
Kredit	20.12.2022	11.01.2023	29 150 000	1,255%
Kredit	11.01.2023	25.01.2023	46 100 000	1,333%
Kredit	25.01.2023	30.01.2023	28 300 000	1,220%
Kredit	24.02.2023	03.03.2023	10 600 000	1,155%
Kredit	24.02.2023	03.03.2023	14 000 000	1,145%
Kredit	24.02.2023	15.03.2023	4 100 000	1,135%
Kredit	03.03.2023	20.03.2023	28 000 000	1,130%
Kredit	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Kredit	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Kredit	05.04.2023	14.04.2023	5 000 000	1,685%
Kredit	05.04.2023	14.04.2023	7 300 000	1,685%
Kredit	25.04.2023	05.05.2023	3 500 000	1,560%
Kredit	25.04.2023	15.05.2023	3 500 000	1,593%
Kredit	05.05.2023	15.05.2023	3 500 000	1,570%
Kredit	15.05.2023	22.05.2023	3 500 000	1,630%
Kredit	15.05.2023	22.05.2023	3 500 000	1,630%
Kredit	22.05.2023	25.05.2023	3 500 000	1,630%
Kredit	22.05.2023	25.05.2023	3 500 000	1,630%
Kredit	25.05.2023	20.06.2023	5 000 000	1,650%
Kredit	25.05.2023	20.06.2023	6 200 000	1,650%
Kredit	20.06.2023	23.06.2023	1 000 000	1,920%
Kredit	20.06.2023	23.06.2023	5 000 000	1,920%
Kredit	25.07.2023	15.08.2023	8 700 000	1,920%
Kredit	25.07.2023	21.08.2023	11 400 000	1,905%
Kredit	25.07.2023	21.08.2023	14 800 000	1,870%
Kredit	31.07.2023	21.08.2023	10 100 000	1,895%
Kredit	15.08.2023	21.08.2023	8 700 000	1,940%
Kredit	15.09.2023	20.09.2023	41 000 000	1,930%
Kredit	15.09.2023	03.10.2023	6 400 000	1,965%
Kredit	20.09.2023	29.09.2023	41 000 000	1,915%
Kredit	29.09.2023	13.10.2023	42 200 000	1,850%
Kredit	13.10.2023	20.10.2023	25 500 000	1,800%
Kredit	31.10.2023	15.11.2023	9 000 000	1,845%
Kredit	31.10.2023	20.11.2023	29 000 000	1,860%
Kredit	31.10.2023	20.11.2023	40 000 000	1,850%
Kredit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,915%
Kredit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,905%
Kredit	07.12.2023	15.12.2023	19 800 000	1,805%
Kredit	07.12.2023	15.12.2023	28 200 000	1,795%
Kredit	15.12.2023	20.12.2023	29 000 000	1,805%
Kredit	15.12.2023	20.12.2023	40 000 000	1,795%

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse (per 31.12.2023)

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Wechselkurs per 31.12.2023	Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis					
Festhypothek ⁽¹⁾	31.07.2018	21.07.2025	EUR	68 156 000	0.929765	63 369 063	1,371%
Festhypothek ⁽²⁾	20.03.2019	20.03.2024	JPY	1 727 488 290	0.596937	10 312 017	0,400%
Festhypothek	11.06.2019	01.07.2024	USD	142 500 000	0.841650	119 935 125	3,600%
Festhypothek	26.06.2019	26.06.2026	EUR	60 000 000	0.929765	55 785 900	1,213%
Festhypothek ⁽³⁾	28.06.2019	28.06.2024	KRW	19 737 000 000	0.065355	12 899 116	3,150%
Festhypothek ⁽⁴⁾	28.06.2019	28.06.2024	KRW	34 284 500 000	0.065355	22 406 635	3,150%
Festhypothek	04.09.2019	30.10.2026	EUR	55 800 000	0.929765	51 880 887	1,400%
Festhypothek ⁽⁵⁾	18.12.2020	18.12.2025	JPY	3 510 915 000	0.596937	20 957 951	0,500%
Festhypothek ⁽⁶⁾	22.04.2021	22.04.2026	JPY	4 223 081 250	0.596937	25 209 135	0,551%
Festhypothek	25.05.2021	26.05.2026	EUR	50 000 000	0.929765	46 488 250	1,160%
Festhypothek	07.07.2021	30.06.2026	EUR	48 000 000	0.929765	44 628 720	0,920%
Festhypothek	25.05.2022	26.05.2025	NZD	48 000 000	0.532891	25 578 768	5,850%
Festhypothek	25.05.2022	26.05.2025	NZD	82 000 000	0.532891	43 697 062	5,850%
Festhypothek	08.07.2022	08.07.2027	EUR	62 625 000	0.929765	58 226 533	3,210%
Festhypothek ⁽⁷⁾	29.09.2022	29.09.2027	JPY	2 481 846 615	0.596937	14 815 060	0,864%
Festhypothek ⁽⁸⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	24 700 000	1.072941	26 501 643	5,760%
Festhypothek ⁽⁹⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	49 300 000	1.072941	52 895 990	5,760%
EURIBOR-Hypothek ⁽⁹⁾	30.06.2023	30.06.2024	EUR	37 000 000	0.929765	34 401 305	5,363%
EURIBOR-Hypothek ⁽⁹⁾	30.06.2023	30.06.2025	EUR	47 500 000	0.929765	44 163 838	5,113%
Festhypothek ⁽⁹⁾	30.06.2023	30.06.2026	EUR	13 300 000	0.929765	12 365 875	4,720%
Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse						786 518 873	

Die Zinssätze bei den Festhypotheken sowie Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix, mit Ausnahme der in Fussnote ⁽⁹⁾ beschriebenen Finanzierungen.

¹⁾ 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 ist mit 44% an dieser Liegenschaft beteiligt.

²⁾ Die Hypothek wurde am 20.3.2019 für die Liegenschaft Otowa in Tokio über JPY 1 754 000 000 abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden JPY 26 511 710 amortisiert, davon JPY 2 501 204 im laufenden Geschäftsjahr.

³⁾ Die Hypothek wurde am 28.6.2019 mit dem Kauf der Liegenschaft Sasil-ro in Icheon-si über KRW 20 400 000 000 abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden KRW 663 000 000 amortisiert, davon KRW 204 000 000 im laufenden Geschäftsjahr.

⁴⁾ Die Hypothek wurde am 28.6.2019 mit dem Kauf der Liegenschaft Premium outlet-ro in Icheon-si über KRW 35 900 000 000 abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden KRW 1 615 500 000 amortisiert, davon KRW 359 000 000 im laufenden Geschäftsjahr.

⁵⁾ Die Hypothek wurde am 18.12.2020 zur Refinanzierung der Hypothek der Liegenschaft in Nagoya über JPY 3 619 500 000 abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden JPY 108 585 000 amortisiert, davon JPY 36 195 000 im laufenden Geschäftsjahr.

⁶⁾ Die Hypothek wurde am 22.4.2021 zur Refinanzierung der Hypothek der Liegenschaft in Osaka über JPY 4 342 500 000 abgeschlossen.

Bis zum Bilanzstichtag wurden JPY 119 418 750 amortisiert, davon JPY 43 425 000 im laufenden Geschäftsjahr.

⁷⁾ 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 48 068 385 amortisiert, davon JPY 38 454 708 im laufenden Geschäftsjahr.

⁸⁾ 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.

⁹⁾ Die drei Hypothen für zwei Liegenschaften in Berlin und eine Liegenschaft in München wurden am 30.6.2023 durch drei Hypotheken über total EUR 97 800 000 refinanziert.

Die Finanzierungen für München (Laimer Würfel) und Berlin (Kant-Center) sind variabel verzinslich auf Basis 3m EURIBOR. Die Finanzierung Berlin Invalidenstrasse ist festverzinslich.

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse (1.1.–31.12.2023)

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Zinssatz
	von	bis			
Festhypothek	26.03.2018	28.03.2023	GBP	64 900 000	2,930%
Festhypothek	30.03.2018	31.03.2023	JPY	300 000 000	0,528%
Festhypothek	30.03.2018	31.03.2023	JPY	2 403 700 000	0,550%
Festhypothek	31.05.2018	18.08.2023	JPY	1 421 984 000	0,864%
Festhypothek	29.06.2018	30.06.2023	EUR	13 300 000	1,060%
Festhypothek	29.06.2018	30.06.2023	EUR	37 000 000	1,060%
Festhypothek	29.06.2018	30.06.2023	EUR	47 500 000	1,060%
Festhypothek	20.03.2019	11.09.2023	JPY	1 946 997 240	1,870%
Festhypothek	29.11.2019	19.12.2023	AUD	137 000 000	1,231%
Festhypothek	31.03.2023	31.07.2023	JPY	300 000 000	0,400%
Festhypothek	31.03.2023	31.07.2023	JPY	2 000 000 000	0,400%

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 31.12.2023	Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis					
Kredit	30.08.2019	26.06.2029	EUR	6 582 719	0.929765	6 120 382	4,530%
Total						6 120 382	

Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Währung	Betrag in Fremdwährung	Zinssatz
	von	bis			
Keine					

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023 (Stand per 31. Dezember 2023)

Käufe	Land	Gebäudeart	Grundstücksfläche m ²
Keine			
Verkäufe	Land	Gebäudeart	Grundstücksfläche m ²
Arnheim, Koningstraat 26	Niederlande	Kommerziell genutzte Liegenschaft	4 718
Brisbane, Elizabethstreet 55	Australien	Kommerziell genutzte Liegenschaft	1 998
Cardiff, Callaghan Square 5	Vereinigtes Königreich	Kommerziell genutzte Liegenschaft	2 450
Rotterdam, «The Corner» Binnenwegplein 26-68	Niederlande	Kommerziell genutzte Liegenschaft	3 013
Tokio, 5-5-2 Jingu-Mae 4 Chome	Japan	Kommerziell genutzte Liegenschaft	1 081
Yokohama, «Prime Tower» Yamashitacho 89-6	Japan	Kommerziell genutzte Liegenschaft	1 243
Yokohama, «Kannai» 3 Chome-21-2 Motohamacho	Japan	Kommerziell genutzte Liegenschaft	820

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Meta Platforms, Inc.	Austin	5,4

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.

Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen

Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus abgeschlossenen Devisentermingeschäften (1.1.–31.12.2023)

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Liquidationserlös	Währungsgewinn/-verlust
CAD	05.12.2022	21.02.2023	1	CAD 672 040 000	CHF 464 942 137			
CAD	27.01.2023	21.02.2023	1	CAD -3 610 000	CHF -2 494 315			
CAD	15.02.2023	21.02.2023	Total	CAD 668 430 000	CHF 462 447 822	2	CHF 460 007 510	CHF 2 440 312
CAD	15.02.2023	20.04.2023	1	CAD 668 430 000	CHF 457 406 649			
CAD	15.03.2023	20.04.2023	1	CAD -3 320 000	CHF -2 215 436			
CAD	27.03.2023	20.04.2023	1	CAD -2 320 000	CHF -1 548 899			
CAD	17.04.2023	20.04.2023	Total	CAD 662 790 000	CHF 453 642 314	3	CHF 443 405 847	CHF 10 236 467
CAD	17.04.2023	20.06.2023	1	CAD 662 790 000	CHF 440 845 489			
CAD	14.06.2023	20.06.2023	Total	CAD 662 790 000	CHF 440 845 489	1	CHF 447 803 459	CHF -6 957 970
CAD	14.06.2023	21.08.2023	1	CAD 662 790 000	CHF 445 312 031			
CAD	16.08.2023	21.08.2023	Total	CAD 662 790 000	CHF 445 312 031	1	CHF 432 284 231	CHF 13 027 800
CAD	16.08.2023	20.10.2023	1	CAD 662 790 000	CHF 429 831 908			
CAD	29.08.2023	20.10.2023	1	CAD 210 000	CHF 135 484			
CAD	17.10.2023	20.10.2023	Total	CAD 663 000 000	CHF 429 967 392	2	CHF 437 176 233	CHF -7 208 841
CAD	17.10.2023	20.12.2023	1	CAD 663 000 000	CHF 434 682 027			
CAD	17.11.2023	20.12.2023	1	CAD 8 860 000	CHF 5 705 078			
CAD	28.11.2023	20.12.2023	1	CAD -92 840 000	CHF -59 920 700			
CAD	05.12.2023	20.12.2023	1	CAD -12 460 000	CHF -8 022 521			
CAD	15.12.2023	20.12.2023	1	CAD -26 140 000	CHF -16 945 490			
CAD	15.12.2023	20.12.2023	Total	CAD 540 420 000	CHF 355 498 394	5	CHF 349 989 503	CHF 5 508 891
EUR	05.12.2022	21.02.2023	1	EUR 701 370 000	CHF 692 090 875			
EUR	17.01.2023	21.02.2023	1	EUR -2 910 000	CHF -2 889 659			
EUR	27.01.2023	21.02.2023	1	EUR -3 340 000	CHF -3 339 319			
EUR	15.02.2023	21.02.2023	Total	EUR 695 120 000	CHF 685 861 897	3	CHF 686 401 805	CHF -539 908
EUR	15.02.2023	20.04.2023	1	EUR 695 120 000	CHF 684 542 359			
EUR	27.03.2023	20.04.2023	1	EUR -49 660 000	CHF -49 019 386			
EUR	17.04.2023	20.04.2023	Total	EUR 645 460 000	CHF 635 522 973	2	CHF 633 650 018	CHF 1 872 955
EUR	17.04.2023	20.06.2023	1	EUR 645 460 000	CHF 631 482 564			
EUR	14.06.2023	20.06.2023	Total	EUR 645 460 000	CHF 631 482 564	1	CHF 628 330 137	CHF 3 152 427
EUR	14.06.2023	21.08.2023	1	EUR 645 460 000	CHF 626 321 466			
EUR	03.08.2023	21.08.2023	1	EUR -26 130 000	CHF -24 993 528			
EUR	16.08.2023	21.08.2023	Total	EUR 619 330 000	CHF 601 327 938	2	CHF 594 949 455	CHF 6 378 483
EUR	16.08.2023	20.10.2023	1	EUR 619 330 000	CHF 592 815 863			
EUR	29.08.2023	20.10.2023	1	EUR -64 700 000	CHF -61 586 248			
EUR	17.10.2023	20.10.2023	Total	EUR 554 630 000	CHF 531 229 615	2	CHF 527 751 521	CHF 3 478 094
EUR	17.10.2023	20.12.2023	1	EUR 554 630 000	CHF 525 669 995			
EUR	17.11.2023	20.12.2023	1	EUR 19 450 000	CHF 18 737 177			
EUR	28.11.2023	20.12.2023	1	EUR -59 450 000	CHF -57 270 385			
EUR	05.12.2023	20.12.2023	1	EUR -14 750 000	CHF -13 921 670			
EUR	15.12.2023	20.12.2023	1	EUR -4 710 000	CHF -4 456 216			
EUR	15.12.2023	20.12.2023	Total	EUR 495 170 000	CHF 468 758 901	5	CHF 470 412 490	CHF -1 653 589
JPY	05.12.2022	20.01.2023	1	JPY 25 927 700 000	CHF 179 239 179			
JPY	17.01.2023	20.01.2023	Total	JPY 25 927 700 000	CHF 179 239 179	1	CHF 186 097 506	CHF -6 858 327
JPY	17.01.2023	20.03.2023	1	JPY 25 927 700 000	CHF 186 363 695			
JPY	14.03.2023	20.03.2023	1	JPY 515 300 000	CHF 3 505 371			
JPY	15.03.2023	20.03.2023	Total	JPY 26 443 000 000	CHF 189 869 066	2	CHF 179 538 467	CHF 10 330 599
JPY	15.03.2023	22.05.2023	1	JPY 26 443 000 000	CHF 179 951 070			
JPY	22.03.2023	22.05.2023	1	JPY -651 200 000	CHF -4 542 629			
JPY	27.03.2023	22.05.2023	1	JPY 88 200 000	CHF 615 911			
JPY	16.05.2023	22.05.2023	Total	JPY 25 880 000 000	CHF 176 024 352	3	CHF 170 163 858	CHF 5 860 494
JPY	16.05.2023	20.07.2023	1	JPY 25 880 000 000	CHF 170 562 877			
JPY	22.05.2023	20.07.2023	1	JPY -217 300 000	CHF -1 413 124			
JPY	22.06.2023	20.07.2023	1	JPY -91 900 000	CHF -579 261			
JPY	17.07.2023	20.07.2023	Total	JPY 25 570 800 000	CHF 168 570 492	3	CHF 158 612 540	CHF 9 957 952
JPY	17.07.2023	20.09.2023	1	JPY 25 570 800 000	CHF 159 092 733			
JPY	29.08.2023	20.09.2023	1	JPY -270 300 000	CHF -1 630 240			
JPY	14.09.2023	20.09.2023	Total	JPY 25 300 500 000	CHF 157 462 493	2	CHF 153 495 348	CHF 3 967 145

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Liquidationserlös	Währungsgewinn/ -verlust
JPY	14.09.2023	20.11.2023	1	JPY 25 300 500 000	CHF 154 014 213			
JPY	15.11.2023	20.11.2023	Total	JPY 25 300 500 000	CHF 154 014 213	1	CHF 149 287 065	CHF 4 727 148
AUD	05.12.2022	20.01.2023	1	AUD 339 650 000	CHF 215 425 050			
AUD	08.12.2022	20.01.2023	1	AUD -9 500 000	CHF -5 996 087			
AUD	17.01.2023	20.01.2023	Total	AUD 330 150 000	CHF 209 428 963	2	CHF 212 208 535	CHF -2 779 572
AUD	17.01.2023	20.03.2023	1	AUD 330 150 000	CHF 211 315 809			
AUD	27.01.2023	20.03.2023	1	AUD -410 000	CHF -267 529			
AUD	15.03.2023	20.03.2023	Total	AUD 329 740 000	CHF 211 048 280	2	CHF 201 377 494	CHF 9 670 786
AUD	15.03.2023	22.05.2023	1	AUD 329 740 000	CHF 200 438 065			
AUD	27.03.2023	22.05.2023	1	AUD -24 830 000	CHF -15 060 910			
AUD	16.05.2023	22.05.2023	Total	AUD 304 910 000	CHF 185 377 155	2	CHF 182 085 544	CHF 3 291 611
AUD	16.05.2023	20.07.2023	1	AUD 304 910 000	CHF 181 271 434			
AUD	17.07.2023	20.07.2023	Total	AUD 304 910 000	CHF 181 271 434	1	CHF 178 496 143	CHF 2 775 291
AUD	17.07.2023	20.09.2023	1	AUD 304 910 000	CHF 177 679 594			
AUD	29.08.2023	20.09.2023	1	AUD -34 530 000	CHF -19 581 549			
AUD	14.09.2023	20.09.2023	Total	AUD 270 380 000	CHF 158 098 045	2	CHF 155 299 242	CHF 2 798 803
AUD	14.09.2023	20.11.2023	1	AUD 270 380 000	CHF 154 644 652			
AUD	15.11.2023	20.11.2023	Total	AUD 270 380 000	CHF 154 644 652	1	CHF 156 171 218	CHF -1 526 566
USD	05.12.2022	20.01.2023	1	USD 736 800 000	CHF 686 616 552			
USD	08.12.2022	20.01.2023	1	USD -1 840 000	CHF -1 714 339			
USD	14.12.2022	20.01.2023	1	USD -2 250 000	CHF -2 068 387			
USD	17.01.2023	20.01.2023	Total	USD 732 710 000	CHF 682 833 826	3	CHF 677 241 655	CHF 5 592 171
USD	17.01.2023	20.03.2023	1	USD 732 710 000	CHF 672 897 417			
USD	17.01.2023	20.03.2023	1	USD -2 210 000	CHF -2 021 109			
USD	26.01.2023	20.03.2023	1	USD 88 880 000	CHF 81 513 181			
USD	15.03.2023	20.03.2023	Total	USD 819 380 000	CHF 752 389 489	3	CHF 749 757 281	CHF 2 632 208
USD	15.03.2023	22.05.2023	1	USD 819 380 000	CHF 744 622 227			
USD	15.03.2023	22.05.2023	1	USD -980 000	CHF -898 704			
USD	27.03.2023	22.05.2023	1	USD -71 130 000	CHF -64 819 915			
USD	16.05.2023	22.05.2023	Total	USD 747 270 000	CHF 678 903 608	3	CHF 668 345 584	CHF 10 558 024
USD	16.05.2023	20.07.2023	1	USD 747 270 000	CHF 663 905 306			
USD	05.06.2023	20.07.2023	1	USD 1 580 000	CHF 1 432 118			
USD	21.06.2023	20.07.2023	1	USD 28 500 000	CHF 25 440 297			
USD	28.06.2023	20.07.2023	1	USD -28 500 000	CHF -25 524 201			
USD	17.07.2023	20.07.2023	Total	USD 748 850 000	CHF 665 253 520	4	CHF 642 752 183	CHF 22 501 337
USD	17.07.2023	20.09.2023	1	USD 748 850 000	CHF 638 555 628			
USD	29.08.2023	20.09.2023	1	USD -18 640 000	CHF -16 397 888			
USD	04.09.2023	20.09.2023	1	USD -8 800 000	CHF -7 776 402			
USD	14.09.2023	20.09.2023	Total	USD 721 410 000	CHF 614 381 338	3	CHF 644 489 659	CHF -30 108 321
USD	14.09.2023	20.11.2023	1	USD 721 410 000	CHF 640 394 214			
USD	28.09.2023	20.11.2023	1	USD -1 340 000	CHF -1 221 776			
USD	02.11.2023	20.11.2023	1	USD 5 700 000	CHF 5 157 913			
USD	15.11.2023	20.11.2023	1	USD -325 770 000	CHF -289 146 611			
USD	15.11.2023	20.11.2023	Total	USD 400 000 000	CHF 355 183 740	4	CHF 355 015 600	CHF 168 140
USD	15.11.2023	20.12.2023	1	USD 400 000 000	CHF 353 890 800			
USD	28.11.2023	20.12.2023	1	USD -73 500 000	CHF -64 425 911			
USD	05.12.2023	20.12.2023	1	USD -5 420 000	CHF -4 731 741			
USD	15.12.2023	20.12.2023	1	USD -1 130 000	CHF -979 415			
USD	15.12.2023	20.12.2023	Total	USD 319 950 000	CHF 283 753 733	4	CHF 277 205 640	CHF 6 548 093
CLP	05.12.2022	21.02.2023	1	CLP 4 340 190 000	CHF 4 499 938			
CLP	15.02.2023	21.02.2023	Total	CLP 4 340 190 000	CHF 4 499 938	1	CHF 5 088 148	CHF -588 210
CLP	15.02.2023	20.04.2023	1	CLP 4 340 190 000	CHF 4 997 340			
CLP	27.03.2023	20.04.2023	1	CLP -410 190 000	CHF -463 754			
CLP	17.04.2023	20.04.2023	Total	CLP 3 930 000 000	CHF 4 533 586	2	CHF 4 405 830	CHF 127 756
CLP	17.04.2023	20.06.2023	1	CLP 3 930 000 000	CHF 4 337 748			
CLP	05.06.2023	20.06.2023	1	CLP -1 372 000 000	CHF -1 562 642			
CLP	14.06.2023	20.06.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 775 106	2	CHF 2 870 426	CHF -95 320
CLP	14.06.2023	21.08.2023	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 825 405			
CLP	16.08.2023	21.08.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 825 405	1	CHF 2 618 219	CHF 207 186
CLP	16.08.2023	20.10.2023	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 579 409			
CLP	17.10.2023	20.10.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 579 409	1	CHF 2 426 945	CHF 152 464
CLP	17.10.2023	20.12.2023	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 399 625			
CLP	15.12.2023	20.12.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 399 625	1	CHF 2 540 218	CHF -140 593

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Liquidationserlös	Währungsgewinn/ -verlust
GBP	05.12.2022	21.02.2023	1	GBP 377 060 000	CHF 430 438 499			
GBP	27.01.2023	21.02.2023	1	GBP -3 360 000	CHF -3 825 740			
GBP	15.02.2023	21.02.2023	Total	GBP 373 700 000	CHF 426 612 759	2	CHF 415 009 545	CHF 11 603 214
GBP	15.02.2023	20.04.2023	1	GBP 373 700 000	CHF 412 960 922			
GBP	27.03.2023	20.04.2023	1	GBP -56 460 000	CHF -63 387 586			
GBP	17.04.2023	20.04.2023	Total	GBP 317 240 000	CHF 349 573 336	2	CHF 351 762 374	CHF -2 189 038
GBP	17.04.2023	20.06.2023	1	GBP 317 240 000	CHF 349 835 141			
GBP	14.06.2023	20.06.2023	Total	GBP 317 240 000	CHF 349 835 141	1	CHF 361 277 671	CHF -11 442 530
GBP	14.06.2023	21.08.2023	1	GBP 317 240 000	CHF 359 257 486			
GBP	16.08.2023	21.08.2023	Total	GBP 317 240 000	CHF 359 257 486	1	CHF 355 667 281	CHF 3 590 205
GBP	16.08.2023	20.10.2023	1	GBP 317 240 000	CHF 353 444 063			
GBP	29.08.2023	20.10.2023	1	GBP -10 770 000	CHF -11 891 082			
GBP	17.10.2023	20.10.2023	Total	GBP 306 470 000	CHF 341 552 981	2	CHF 335 778 339	CHF 5 774 642
GBP	17.10.2023	20.12.2023	1	GBP 306 470 000	CHF 333 711 505			
GBP	28.11.2023	20.12.2023	1	GBP -33 930 000	CHF -37 724 731			
GBP	15.12.2023	20.12.2023	Total	GBP 272 540 000	CHF 295 986 774	2	CHF 301 913 544	CHF -5 926 770
NZD	05.12.2022	20.01.2023	1	NZD 226 850 000	CHF 135 252 053			
NZD	17.01.2023	20.01.2023	Total	NZD 226 850 000	CHF 135 252 053	1	CHF 134 284 084	CHF 967 969
NZD	17.01.2023	20.03.2023	1	NZD 226 850 000	CHF 133 498 503			
NZD	27.01.2023	20.03.2023	1	NZD -850 000	CHF -505 476			
NZD	15.03.2023	20.03.2023	Total	NZD 226 000 000	CHF 132 993 027	2	CHF 128 518 742	CHF 4 474 285
NZD	15.03.2023	22.05.2023	1	NZD 226 000 000	CHF 127 612 256			
NZD	27.03.2023	22.05.2023	1	NZD -3 440 000	CHF -1 940 917			
NZD	16.05.2023	22.05.2023	Total	NZD 222 560 000	CHF 125 671 339	2	CHF 124 296 644	CHF 1 374 695
NZD	16.05.2023	20.07.2023	1	NZD 222 560 000	CHF 123 436 450			
NZD	17.07.2023	20.07.2023	Total	NZD 222 560 000	CHF 123 436 450	1	CHF 121 213 520	CHF 2 222 930
NZD	17.07.2023	20.09.2023	1	NZD 222 560 000	CHF 120 397 838			
NZD	29.08.2023	20.09.2023	1	NZD -10 480 000	CHF -5 472 384			
NZD	14.09.2023	20.09.2023	Total	NZD 212 080 000	CHF 114 925 454	2	CHF 112 178 231	CHF 2 747 223
NZD	14.09.2023	20.11.2023	1	NZD 212 080 000	CHF 111 468 612			
NZD	15.11.2023	20.11.2023	Total	NZD 212 080 000	CHF 111 468 612	1	CHF 113 698 633	CHF -2 230 021
KRW	05.12.2022	21.02.2023	1	KRW 69 451 930 000	CHF 49 848 864			
KRW	15.02.2023	21.02.2023	Total	KRW 69 451 930 000	CHF 49 848 864	1	CHF 49 893 628	CHF -44 764
KRW	15.02.2023	20.04.2023	1	KRW 69 451 930 000	CHF 49 693 711			
KRW	27.03.2023	20.04.2023	1	KRW 2 923 220 000	CHF 2 055 927			
KRW	17.04.2023	20.04.2023	Total	KRW 72 375 150 000	CHF 51 749 638	2	CHF 49 369 134	CHF 2 380 504
KRW	17.04.2023	20.06.2023	1	KRW 72 375 150 000	CHF 49 201 326			
KRW	14.06.2023	20.06.2023	Total	KRW 72 375 150 000	CHF 49 201 326	1	CHF 51 220 913	CHF -2 019 587
KRW	14.06.2023	21.08.2023	1	KRW 72 375 150 000	CHF 51 064 431			
KRW	16.08.2023	21.08.2023	Total	KRW 72 375 150 000	CHF 51 064 431	1	CHF 47 583 925	CHF 3 480 506
KRW	16.08.2023	20.10.2023	1	KRW 72 375 150 000	CHF 47 438 895			
KRW	29.08.2023	20.10.2023	1	KRW 702 910 000	CHF 468 139			
KRW	17.10.2023	20.10.2023	Total	KRW 73 078 060 000	CHF 47 907 034	2	CHF 48 751 207	CHF -844 173
KRW	17.10.2023	20.12.2023	1	KRW 73 078 060 000	CHF 48 583 644			
KRW	28.11.2023	20.12.2023	1	KRW -2 796 380 000	CHF -1 899 715			
KRW	15.12.2023	20.12.2023	Total	KRW 70 281 680 000	CHF 46 683 929	2	CHF 47 080 439	CHF -396 510
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus abgeschlossenen Devisentermingeschäften								CHF 103 028 200
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus übrigen Fremdwährungstransaktionen								CHF 6 099 019
TOTAL REALISIERTE KAPITALGEWINNE UND -VERLUSTE AUS WÄHRUNGEN								CHF 109 127 219

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Währungen

Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus offenen Devisentermingeschäften per 31.12.2023

Währung	Datum Handel	Datum Valuta	Anzahl Verträge	Betrag in Fremdwährung	Kaufpreis	Anzahl Verträge	Basiswert-äquivalent	Währungsgewinn/-verlust
CAD	15.12.2023	20.02.2024	1	CAD 540 420 000	347 967 791			
CAD	21.12.2023	20.02.2024	1	CAD -14 250 000	-9 128 450			
CAD		20.02.2024	Total	CAD 526 170 000	CHF 338 839 341	2	CHF 334 454 334	CHF 4 385 007
EUR	15.12.2023	20.02.2024	1	EUR 495 170 000	468 566 497			
EUR	21.12.2023	20.02.2024	1	EUR -7 600 000	-7 131 992			
EUR	29.12.2023	20.02.2024	1	EUR -9 970 000	-9 241 024			
EUR		20.02.2024	Total	EUR 477 600 000	CHF 452 193 481	3	CHF 442 726 134	CHF 9 467 347
JPY	15.11.2023	19.01.2024	1	JPY 25 300 500 000	149 748 924			
JPY	28.11.2023	19.01.2024	1	JPY 256 700 000	1 528 607			
JPY	05.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 945 100 000	-11 591 776			
JPY	15.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 035 600 000	-6 344 826			
JPY		19.01.2024	Total	JPY 22 576 500 000	CHF 133 340 929	4	CHF 134 794 896	CHF -1 453 967
AUD	15.11.2023	19.01.2024	1	AUD 270 380 000	155 402 257			
AUD	28.11.2023	19.01.2024	1	AUD -26 710 000	-15 519 204			
AUD	22.12.2023	19.01.2024	1	AUD -13 300 000	-7 729 601			
AUD	29.12.2023	19.01.2024	1	AUD -5 340 000	-3 063 478			
AUD		19.01.2024	Total	AUD 225 030 000	CHF 129 089 974	4	CHF 129 108 555	CHF -18 581
USD	15.11.2023	19.01.2024	1	USD 325 770 000	287 186 779			
USD	15.12.2023	19.01.2024	1	USD 319 950 000	276 298 902			
USD	21.12.2023	19.01.2024	1	USD -11 310 000	-9 666 962			
USD		19.01.2024	Total	USD 634 410 000	CHF 553 818 718	3	CHF 533 174 947	CHF 20 643 771
CLP	15.12.2023	20.02.2024	1	CLP 2 558 000 000	2 512 770			
CLP		20.02.2024	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 512 770	1	CHF 2 446 547	CHF 66 223
GBP	15.12.2023	20.02.2024	1	GBP 272 540 000	300 050 733			
GBP	29.12.2023	20.02.2024	1	GBP -12 770 000	-13 638 194			
GBP		20.02.2024	Total	GBP 259 770 000	CHF 286 412 539	2	CHF 277 434 128	CHF 8 978 411
NZD	15.11.2023	19.01.2024	1	NZD 212 080 000	112 951 475			
NZD	28.11.2023	19.01.2024	1	NZD -17 240 000	-9 237 692			
NZD	15.12.2023	19.01.2024	1	NZD -8 550 000	-4 595 420			
NZD	29.12.2023	19.01.2024	1	NZD -3 870 000	-2 059 297			
NZD		19.01.2024	Total	NZD 182 420 000	CHF 97 059 066	4	CHF 97 073 746	CHF -14 680
KRW	15.12.2023	20.02.2024	1	KRW 70 281 680 000	46 920 142			
KRW		20.02.2024	Total	KRW 70 281 680 000	CHF 46 920 142	1	CHF 45 827 941	CHF 1 092 201
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus offenen Devisentermingeschäften								CHF 43 145 732
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus der Umrechnung der Vermögens- und Erfolgsrechnungspositionen								CHF -267 489 397
TOTAL NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE UND -VERLUSTE AUS WÄHRUNGEN								CHF -224 343 665

Weitere Angaben zu den Ausserbilanzgeschäften

	31.12.2023		31.12.2022	
	Basiswertäquivalent in CHF	in % des NFV	Basiswertäquivalent in CHF	in % des NFV
Engagement erhöhende Derivatpositionen:				
- Währungsrisiko	-	-	-	-
Total engagement erhöhende Positionen	-	-	-	-
Engagement reduzierende Derivatpositionen:				
- Währungsrisiko	1 997 041 228	89,83	2 819 895 769	95,94
Total engagement reduzierende Positionen	1 997 041 228	89,83	2 819 895 769	95,94

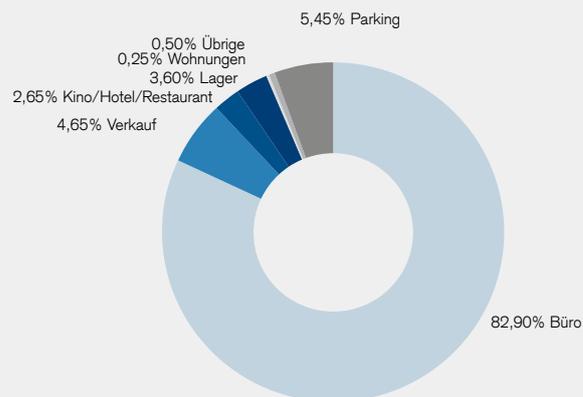
Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 31. Dezember 2023

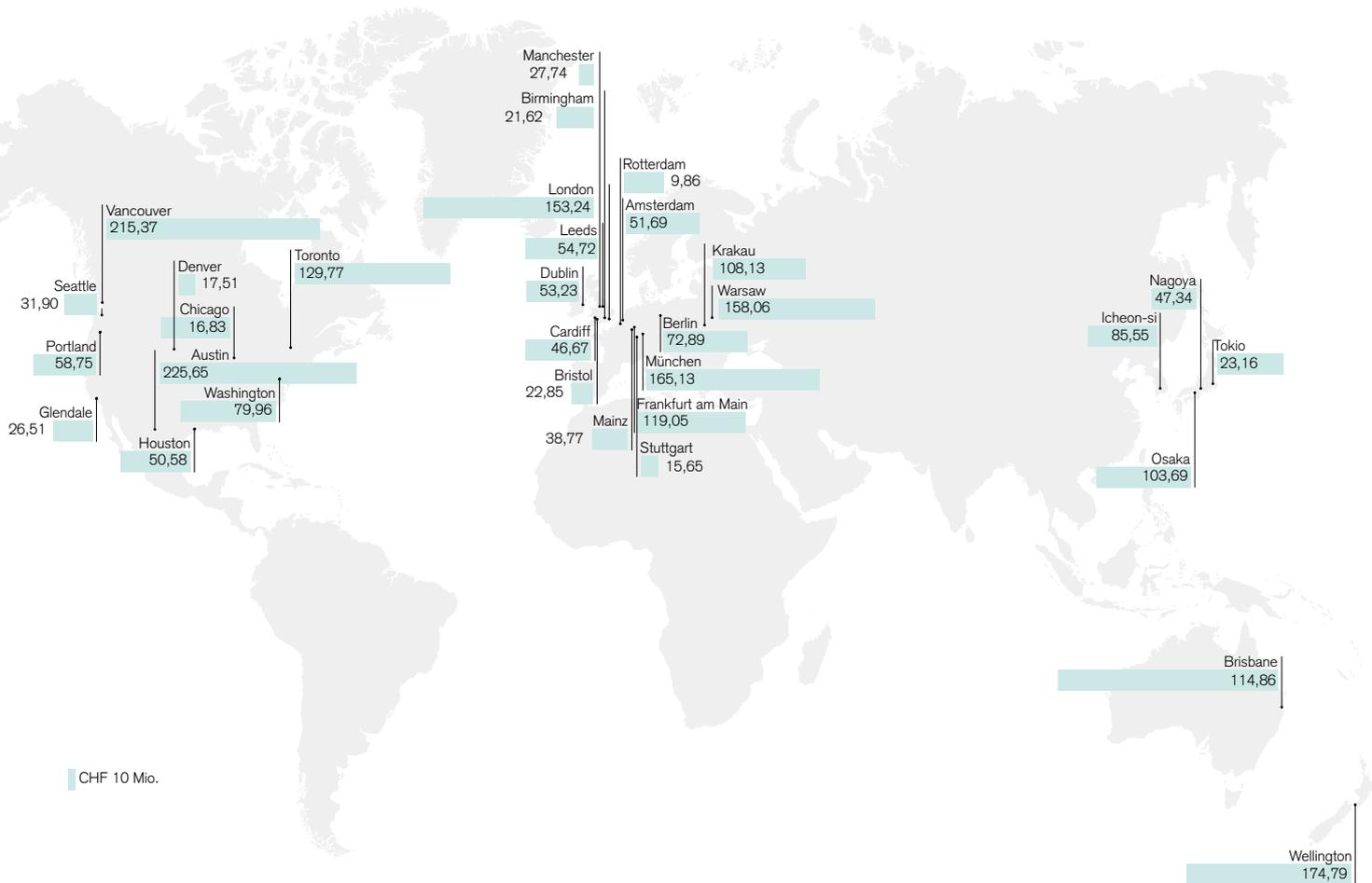
Liegenschaftsstruktur

	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten	1 270 989	0,05	1 115 718	0,05	1 255 183
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 909 167 947	95,25	2 434 467 126	96,55	2 480 786 281
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	144 210 054	4,70	85 920 238	3,40	168 249 925
Total	3 054 648 990	100,00	2 521 503 082	100,00	2 650 291 389

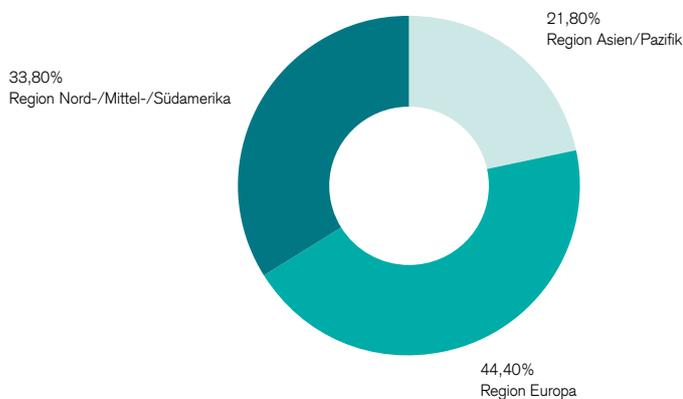
Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomietenertrag (in CHF)



Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften



Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



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	172 049 041	160 000 000	8 138 392	3 327 736	40,89	4 810 656
Brisbane, 55 Elizabeth Street				20 968 284	0	0,00	20 968 284
Brisbane, 99 Melbourne Street	Australien	43 902 327	40 000 000	3 884 551	14 238	0,37	3 870 313
Total AUD		215 951 368	200 000 000	32 991 227	3 341 974	10,13	29 649 253
Kanadische Dollar (CAD)							
Toronto, 121 Bloor Street East	Kanada	65 308 308	73 200 000	6 835 815	550 184	8,05	6 285 631
Toronto, 160 Bloor Street East	Kanada	89 995 061	130 100 000	11 606 820	3 081 586	26,55	8 525 234
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Kanada	248 682 266	337 400 000	15 482 657	0	0,00	15 482 657
Total CAD		403 985 635	540 700 000	33 925 292	3 631 770	10,71	30 293 522
Euro (EUR)							
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1-15	Niederlande	72 220 748	55 600 000	5 455 030	108 090	1,98	5 346 940
Arnhem, Koningstraat 26-37				2 578 209	379 061	14,70	2 199 148
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Deutschland	68 122 529	38 000 000	3 034 206	0	0,00	3 034 206
Berlin, Invalidenstrasse 91	Deutschland	22 110 914	40 400 000	1 876 692	0	0,00	1 876 692
Dublin, «Dockline», IFSC	Irland	95 496 140	57 250 000	3 865 801	0	0,00	3 865 801
Frankfurt am Main, Theodor-Stern-Kai 1	Deutschland	153 366 036	128 040 000	6 061 587	1 742 939	28,75	4 318 648
Krakau, «High 5», 23 Pawia Street	Polen	127 406 691	116 300 000	8 620 128	0	0,00	8 620 128
Mainz, «Romerpassage », Adolf-Kolping Strasse 2-4, Emmeransstrasse 23-27, Pfandhausstrasse 3-5	Deutschland	78 402 043	41 700 000	3 328 199	363 975	10,94	2 964 224
München, «Karlsofe», Karlstrasse 35	Deutschland	84 579 894	62 900 000	3 111 389	306 957	9,87	2 804 432
München, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Deutschland	84 121 380	114 700 000	6 129 282	1 019 827	16,64	5 109 455
Rotterdam, «Port City III», Waalhaven Z.z. 11	Niederlande	16 664 401	10 600 000	1 164 532	377 313	32,40	787 219
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26-68				1 416 542	100 000	7,06	1 316 542
Stuttgart, Marienstrassen 50	Deutschland	12 100 000	8 729 000	1 155 082	0	0,00	1 155 082
Stuttgart, Reinsburgstrasse 17	Deutschland	1 367 000	1 200 000	56 963	0	0,00	56 963
Stuttgart, Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Deutschland	10 263 493	6 900 000	516 396	0	0,00	516 396
Warschau, «Astoria», Przeskok 2	Polen	112 503 387	87 200 000	6 864 220	0	0,00	6 864 220
Warschau, «Ethos», Three Crosses Square 10/14	Polen	114 443 747	82 800 000	6 974 425	1 299 444	18,63	5 674 981
Total EUR		1 053 168 403	852 319 000	62 208 683	5 697 606	9,16	56 511 077
Pfund Sterling (GBP)							
Birmingham, 120 Edmund Street	Vereinigtes Königreich	52 329 364	20 150 000	3 175 513	0	0,00	3 175 513
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Vereinigtes Königreich	26 937 840	21 300 000	363 447	201 151	55,35	162 296
Cardiff, 2 Central Square	Vereinigtes Königreich	57 622 657	43 500 000	3 662 855	0	0,00	3 662 855
Cardiff, 5 Callaghan Square				1 046 146	158 226	15,12	887 920
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Vereinigtes Königreich	42 082 483	21 000 000	2 342 008	0	0,00	2 342 008
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Vereinigtes Königreich	17 441 565	6 000 000	927 978	869 396	93,69	58 582
Leeds, 26 Whitehall Road	Vereinigtes Königreich	31 289 999	24 000 000	2 571 821	558 509	21,72	2 013 312
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Vereinigtes Königreich	51 912 988	51 820 000	4 244 310	159 812	3,77	4 084 498
London, «Monuments», 11 Monument Street	Vereinigtes Königreich	119 019 713	91 000 000	5 956 652	277 147	4,65	5 679 505
Manchester, 70 Great Bridgewater Street	Vereinigtes Königreich	48 436 399	25 850 000	0	0	0,00	0
Total GBP		447 073 008	304 620 000	24 290 730	2 224 241	19,36	22 066 489
Japanische Yen (JPY)							
Nagoya, «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japan	7 830 746 948	7 930 000 000	370 000 270	18 845 401	5,09	351 154 869
Osaka, Edge Honmachi , 2-3-12, Minami-Honmachi 2-chome, Chuo-ku, Osaka-shi	Japan	6 260 320 575	6 170 000 000	307 998 009	6 459 136	2,10	301 538 873
Osaka, «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japan	10 353 670 207	11 200 000 000	604 946 917	16 571 865	2,74	588 375 052
Tokio, «J4», 5-4, 5-5, 5-7, 5-14, 5-15, 5-17 and 5-18, 4-chome, Jingumae, Shibuya-ku				147 306 669	0	0,00	147 306 669
Tokio, «Otowa», 1-15-2 Higashiikebukuro, Toshima-ku	Japan	2 927 021 276	3 880 000 000	131 845 658	0	0,00	131 845 658
Yokohama City, 89-6 Yamashitacho, Naka-ku				116 850 651	5 129 250	4,39	111 721 401
Yokohama City, Kanagawa, «Helios», 3-21-2 Motohamacho, Naka-ku				112 677 700	0	0,00	112 677 700
Total JPY		27 371 759 006	29 180 000 000	1 791 625 874	47 005 652	2,62	1 744 620 222
Sudkorea WON (KRW)							
Icheon-si, Gyeonggi-do, «DC Moga», 410 -1 Doomi-ri, Moga-myeon	Korea, Republic	44 062 922 768	48 000 000 000	2 650 084 764	0	0,00	2 650 084 764
Icheon-si, Gyeonggi-do, «Icheon 2 DC», 113-60, Premium Outlet-ro, Majang-myeon	Korea, Republic	78 006 949 831	82 900 000 000	4 677 780 311	0	0,00	4 677 780 311
Total KRW		122 069 872 599	130 900 000 000	7 327 865 075	0	0,00	7 327 865 075
Neuseeland Dollar (NZD)							
Wellington, «HSBC Tower», 195 Lambton Quay	Neuseeland	106 414 728	90 000 000	9 703 458	424 455	4,37	9 279 003
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Neuseeland	173 769 877	238 000 000	14 415 109	0	0,00	14 415 109
Total NZD		280 184 605	328 000 000	24 118 567	424 455	1,76	23 694 112
US Dollar (USD)							
Austin, «Third & Shoal», 607 W 3rd St	USA	313 324 621	268 100 000	18 214 220	0	0,00	18 214 220
Chicago, 1333 North Kingsbury Street	USA	28 427 835	10 000 000	2 875 417	799 739	27,81	2 075 678
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	95 854 482	10 000 000	7 256 372	1 553 860	21,41	5 702 512
Denver, 4555 Airport Way	USA	24 768 081	20 800 000	1 520 991	0	0,00	1 520 991
Glendale, 207 Goode Avenue	USA	64 365 958	31 500 000	5 411 956	1 661 861	30,71	3 750 095
Houston, 777 Post Oak Boulevard	USA	42 224 664	24 200 000	4 179 643	458 784	10,98	3 720 859
Houston, 919 Milam Street	USA	137 677 800	35 900 000	3 921 665	171 758	4,38	3 749 907
Portland, 1320 SW Broadway	USA	96 720 098	69 800 000	5 512 861	151 744	2,75	5 361 117
Seattle, 101 Elliott Avenue West	USA	59 158 895	37 900 000	1 834 714	1 238 050	67,48	596 664
Washington, 1099 New York Avenue	USA	113 410 186	95 000 000	5 701 949	-42 826	-0,75	5 744 775
Total USD		975 932 620	603 200 000	56 429 788	5 992 970	10,62	50 436 818

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	75 748 500	8 602 489	7 822 733

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

Erläuterungen

zum geprüften Jahresbericht per 31. Dezember 2023

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: Änderungen des Fonds- vertrages per 22. März 2023

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 20. März 2023 bewilligt. Die Änderungen sind per 22. März 2023 in Kraft getreten. Die Publikation auf Swiss Fund Data vom 2. März 2023 lautete wie folgt:

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund International

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

Änderungen des Fondsvertrages

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

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel und die Anlagepolitik des Immobilienfonds wird dahingehend präzisiert, dass der Vermögensverwalter bei der laufenden Messung des Energieverbrauchs und Treibhausgasausstosses der Bestandsimmobilien die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet. Im Umfang von höchstens 20% der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtisanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.

Die jeweiligen Sätze in § 8 des Anlageziels und der Anlagepolitik lauten neu wie folgt (Änderungen hervorgehoben):

«Zwecks Reduktion der Emissionsintensität (kg CO₂e/m²) des Immobilienportfolios werden **Energieverbrauch und Treibhausgasausstoss** der Bestandsimmobilien laufend gemessen, **wobei der Vermögensverwalter die Regelungen und Definitionen des AMAS Zirkulars Nr. 4/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» anwendet.** Im Umfang von höchstens 20% **der Verkehrswerte der fertigen Bauten des Immobilienfonds** können insbesondere Single-Tenant Liegenschaften und Stockwerkeigentum, für welche keine Messwerte erhältlich sind, sowie einzelne Liegenschaften, bei denen Heizenergie- oder Flächendaten fehlen, als auch Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtisanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

2. Formelle Änderungen und Aktualisierungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

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 Bestimmungen gemäss Art. 35a Abs. 1 lit. a – g KKV erstreckt.

Erläuterung 3: Änderungen des Fonds- vertrages per 30. November 2023

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat die von der Fondsleitung und der Depotbank beantragten Änderungen des Fondsvertrages mit Verfügung vom 22. November 2023 bewilligt. Die Änderungen sind per 30. November 2023 in Kraft getreten. Die Publikation auf Swiss Fund Data vom 20. Oktober 2023 lautete wie folgt:

Mitteilung an die Anleger des Credit Suisse Real Estate Fund International

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

Änderungen des Fondsvertrags

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

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

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

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

Die neuen Bst. c) und d) von § 1 Ziff. 5 lauten wie folgt:

«c) die Pflicht zur monatlichen Preisveröffentlichung;

d) die Pflicht, einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel von Immobilienfondsanteilen sicherzustellen.»

2. § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Handel

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

Stattdessen wird in einer neuen Ziff. 3 was folgt festgehalten:

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

Die weiteren Ziffern (neu Ziff. 4 bis Ziff. 8) des § 17 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

3. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Aufgrund der Aufhebung der Pflicht der Fondsleitung zur Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile durch eine Bank oder einen Effektenhändler wird die in (bisher) Ziff. 8 als dem Fondsvermögen belastbare Nebenkosten aufgeführte Market Making Gebühr von jährlich 0,01% des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres gestrichen.

4. § 23 Publikationen des Immobilienfonds

Der Wortlaut von Ziff. 3 wird aufgrund der Aufhebung der Pflicht der Fondsleitung zur mindestens monatlichen Preisveröffentlichung angepasst und lautet neu wie folgt:

«3. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der Nettoinventarwert des Immobilienfonds sind auf Anfrage bei der Fondsleitung erhältlich.»

5. 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.

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungs-experten 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 31. Dezember des Geschäftsjahres 2023.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 47 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Seit dem 31. Dezember 2022 wurden sieben Objekte verkauft. Drei 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 Kollektiv-anlagengesetz (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).

Bewertungsmethode

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 31. Dezember 2023 wird der Marktwert des Gesamtportfolios durch die Experten auf CHF 2 521,50 Mio. geschätzt (Umrechnung der Lokalwährung in Schweizer Franken zum Stichtagskurs per 31. Dezember 2023).

Gegenüber dem 31. Dezember 2022 (CHF 3 675,00 Mio.) sinkt der Wert des Gesamtportfolios um CHF 1 153,50 Mio. respektive $-31,39\%$ (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 31. Dezember 2023 wird mit $5,39\%$ ausgewiesen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG
Zürich, 31. Dezember 2023

Pascal Marazzi-de Lima

Marius Rosenthal

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

Credit Suisse Real Estate Fund International

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund International – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 3 bis 5 und 20 bis 39) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Rüttimann

Zürich, 28. März 2024

CREDIT SUISSE 

Teil des UBS-Konzerns

Credit Suisse Funds AG

Teil des UBS-Konzerns
Uetlibergstrasse 231 / KRIX
CH-8045 Zürich

Tel. 044 332 58 08
Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate