

# Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht  
31. Dezember 2023



# Inhalt

---

3	<b>Wichtiges in Kürze</b>	25	<b>Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>
4	<b>Verwaltung und Organe</b>	26	<b>Verzinsliche Darlehen und Kredite</b>
5	<b>Informationen über Dritte</b>	27	<b>Käufe und Verkäufe von Grundstücken Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5% Geschäfte mit Nahestehenden</b>
6	<b>Tätigkeitsbericht</b>	28	<b>Liegenschafts-/Immobilienstruktur</b>
12	<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	29	<b>Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften</b>
18	<b>Kursentwicklung Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag</b>	30	<b>Inventar der Liegenschaften Allgemeine Objektangaben Objekt-Finanzzahlen Objektstruktur Wohnungen Objektstruktur Gewerbe</b>
19	<b>Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung Inventarwerte Gesamtausschüttung</b>	34	<b>Erläuterungen zum geprüften Jahresbericht</b>
20	<b>Vermögensrechnung</b>	36	<b>Bewertungsbericht</b>
21	<b>Erfolgsrechnung</b>	38	<b>Bericht der Prüfgesellschaft</b>
22	<b>Anhang</b>		
24	<b>Weitere Anlagen</b>		

# Wichtiges in Kürze

<b>Eckdaten</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Valorennummer 3 106 932				
Ausgabe Fondsanteile		–	–	–
Rücknahme Fondsanteile		–	–	–
Anzahl Anteile im Umlauf		20 854 166	20 854 166	20 854 166
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	112.19	114.35	113.52
Ausgabepreis pro Anteil	CHF	115.00	117.00	116.00
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	108.00	110.00	110.00
Schlusskurs	CHF	143.50	137.70	182.00
Steuerwert		0.00	0.14	0.22
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	149.00	185.20	184.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	126.00	115.60	163.50
Börsenkapitalisierung	CHF	2 992,6 Mio.	2 871,6 Mio.	3 795,5 Mio.
Agio		27,91%	20,42%	60,32%
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 105,2 Mio.	3 123,9 Mio.	3 044,5 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,05%	2,98%	3,09%
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 823,7 Mio.	2 791,2 Mio.	2 728,9 Mio.
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	3 143,9 Mio.	3 163,3 Mio.	3 079,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote: <sup>1</sup>				
– in % der Anlagekosten		24,06%	23,15%	21,57%
– in % der Verkehrswerte		21,88%	20,69%	19,33%
Fremdkapitalquote		25,58%	24,61%	23,14%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,46%	1,02%	0,57%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	3,30	3,34	3,68
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	2 339,5 Mio.	2 384,7 Mio.	2 367,3 Mio.
<b>Rendite- und Performanceangaben</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ausschüttung	CHF	3.60	3.60	3.60
Ausschüttungsrendite		2,51%	2,61%	1,98%
Ausschüttungsquote		98,85%	96,56%	96,61%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,19%	3,80%	5,45%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,19%	3,04%	4,32%
Anlagerendite		1,28%	4,01%	5,73%
Performance		6,90%	–22,77%	8,20%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,92%	74,71%	75,13%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,65%	0,65%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,73%	0,65%	0,53%
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)		105,08	31,93	30,09
Kurs-/Cashflowverhältnis		39,44	35,31	44,23
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nettoertrag	CHF	74,5 Mio.	75,2 Mio.	75,3 Mio.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	–0,1 Mio.	3,6 Mio.	8,1 Mio.
Mietzinseinnahmen	CHF	133,8 Mio.	131,5 Mio.	127,7 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,16%	2,61%	4,38%
Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT)	Jahre	12,79	13,15	13,59
Unterhaltsaufwand	CHF	10,0 Mio.	11,9 Mio.	9,8 Mio.

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

# Verwaltung und Organe

<b>Fondsleitung</b>	Credit Suisse Funds AG, Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Andreas Binder (seit 1.11.2022 Mitglied und seit 1.3.2023 Präsident),</b> Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Gesellschafter bei der Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; Dozent an der Universität St. Gallen; Präsident des Verwaltungsrates der Binder &amp; Partner AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der MDE Beteiligungen AG, Baden; Präsident des Verwaltungsrates der SwissMediaForum AG, Baden</li><li>■ <b>Luca Diener, Vizepräsident</b> Relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zürich</li><li>■ <b>Hans Peter Bär (seit 5.4.2023), Mitglied</b> Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der MultiConcept Fund Management S.A., Luxemburg</li><li>■ <b>Jürg Roth, Mitglied</b> 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</li><li>■ <b>Patrick Tschumper (bis 28.2.2023 Präsident ad interim und seit 1.3.2023 Mitglied),</b> 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</li><li>■ <b>Thomas Vonaesch, Mitglied</b> Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Asset Management AG, Basel</li></ul>
<b>Geschäftsleitung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Thomas Schärer, CEO</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Emil Stark, stellvertretender CEO und Leiter Fund Solutions AM</b> Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Credit Suisse Vertreter in verschiedenen in Luxemburg und in Irland domizilierten Fondsstrukturen</li><li>■ <b>Christian Bieri, Mitglied, Real Estate Fund Management</b> keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>David Dubach, Mitglied, Oversight &amp; ManCo Services</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Marcus Eberlein, Mitglied, Performance &amp; Risk Management</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Gilbert Eyb, Mitglied, General Counsel</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Markus Hafner (seit 2.10.2023), Mitglied, Chief Operating Officer</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Naftali Halonbrenner, Mitglied, Fund Administration</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Ralph Warth, Mitglied, Fund Solutions PLF</b> Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Postbank SICAV, Luxemburg; Geschäftsführer der RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen</li><li>■ <b>Gabriele Wyss, Mitglied, Chief Compliance Officer</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li><li>■ <b>Hans Christoph Nickl (bis 2.10.2023), Mitglied, Chief Operating Officer</b> Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung</li></ul>
<b>Depotbank</b>	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
<b>Prüfgesellschaft</b>	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., Luxembourg:**  
Teilaufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung sowie Unterstützung bei der Überwachung der Anlagevorschriften.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Polen:**  
Teilaufgaben in den Bereichen Fondsbuchhaltung, Information Management (u. a. Produkt-Masterdaten, Preis-Publikationen, Factsheet-Produktion, Basisinformationsblatt-Produktion und Erstellen von Reportings), Legal Reporting (Erstellung des Jahresberichts) sowie weitere Supportaufgaben.

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

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

# Tätigkeitsbericht

vom 1. Januar  
bis 31. Dezember 2023

## Anlageziel, Anlagepolitik, Anlegerkreis, Besonderheiten

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts, der in zukunftsorientierte Wohnformen investiert. Der Immobilienfonds zielt nicht nur auf Angebote für Ältere (Seniorenheime und Seniorenresidenzen), sondern auch auf innovative Wohnbaukonzepte für alle Altersgruppen (Wohnen mit Services und Serviceappartements), welche verbunden mit Grunddienstleistungen (Dienstleistungspaket mit Wasch- und Putzservice, Mahlzeitenservice, Ferien- und Reparaturservice, Umzugshilfe etc.) sowie Betreuungsleistungen den individuellen Bedürfnissen der Mieter angepasst werden können. Dazu gehören auch erweiterte kommerzielle Angebote im Bereich Wellness und Gesundheit. Das Anlageziel des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und -erhaltung von Immobilien. Neben Risiko- und Ertragsüberlegung bindet der Vermögensverwalter als wesentliches Element auch die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte in seine Anlageentscheide ein. Dieser Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der Fonds eignet sich für private und institutionelle Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen. Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

## Trends

Veränderungen gegenüber den letzten Portfoliobewertungen:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	↗ ↑	↘	↗	→ / ↘
	Land	↗ →	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗ →	→ ↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	→ ↘	↗ →	↗	↘ / ↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→ / ↘
	Stadt	↗ →	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘ / ↓

## Wirtschafts- entwicklung

Die Schweizer Wirtschaft wächst moderat. Nach dem starken Wachstum anfangs 2023 kühlte sich die Konjunktur im zweiten Quartal ab und stagnierte bisher. Im gesamten Jahr 2023 dürfte das Bruttoinlandprodukt (BIP) gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) um 1,3% wachsen. Die zeitweise schrumpfende Wertschöpfung der Industrie wurde dabei durch das solide Wachstum des Dienstleistungssektors kompensiert. Im Jahr 2024 dürfte sich das Wirtschaftswachstum mit 1,1% unterdurchschnittlich entwickeln. Besonders die verhaltene Nachfrage aus dem Ausland, zusammen mit teuerungsbedingten Kaufkraftverlusten und restriktiveren Finanzierungsbedingungen, dämpfen die Aussichten. Ausserdem bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die Energiesituation und Geopolitik.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Auslastung der Produktionskapazitäten abnehmen und sich der Arbeitsmarkt, ausgehend von einer sehr guten Ausgangslage, abkühlen. Die Arbeitslosigkeit dürfte ihren graduellen Anstieg von einem sehr tiefen Niveau aus fortsetzen. Für das Jahr 2024 erwartet Wüest Partner ein Beschäftigungswachstum von 1,0%.

Der Inflationsdruck liess über das vergangene Jahr kontinuierlich nach. Die durchschnittliche Jahres-teuerung belief sich auf 2,1% und lag im Dezember 2023 noch bei 1,7% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat. In diesem Zusammenhang hob die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinse zuletzt im Juni 2023 auf 1,75% an und sah seither von einer weiteren geldpolitischen Straffung ab. Aktuell wird die Teuerung vor allem von inländischen Waren und Dienstleistungen angetrieben, während die gegenüber dem Höchststand gesunkenen Energiepreise und tieferen Preise für Importgüter dem entgegenwirkten. Es ist zu erwarten, dass die Inflation wieder steigen dürfte. Ab Anfang 2024 steigen die Strompreise und Mieten, zudem wird die Mehrwertsteuer erhöht. So rechnet die SNB in ihrer Dezember-Prognose mit einer durchschnittlichen Inflation von 1,9% im Jahr 2024.

Der rückläufigen Inflationsentwicklung folgten auch die Renditen für Bundesobligationen und die Hypothekarzinsen. So lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen der Eidgenossenschaft anfangs 2023 zwischen 1,1 und 1,6%, nahm im Frühling leicht ab und blieb bis im November relativ konstant. Seither kam es zu einer weiteren Reduktion der Renditen auf 0,7% Ende Dezember 2023. Damit liegen die Renditen der langfristigen Bundesobligationen deutlich unter dem SNB-Leitzins. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Marktteilnehmenden keinen Anstieg der Leitzinse mehr erwarten.

### **Investorenmarkt für Renditeobjekte**

Die im Jahr 2023 gestiegenen Renditeerwartungen führten im direkten Anlagemarkt trotz allgemein positiven Ertragsaussichten zu Abwertungen. Der Markt hat sich mittlerweile weitgehend an das neue Zinsumfeld angepasst, dennoch sind auch im Jahr 2024 weitere Abwertungen möglich.

Im Gegensatz zu den direkt gehaltenen Immobilien ist der indirekte Anlagemarkt schon weiter fortgeschritten. Nach den deutlichen Rückgängen im Jahr 2022 haben sich die indirekten Immobilienanlagen im Jahr 2023 zumindest teilweise von den vergangenen Verlusten erholt. Im letzten Jahr verzeichneten die Immobilienaktiengesellschaften ein Plus von 7,3%, während auch der Fonds-Index dank dem Rally im Dezember zulegen konnte und um 5,2% höher als zu Beginn des Jahres notierte (gemäss WUPIX-A und WUPIX-F). Die Stabilisierung erfolgte einerseits, weil sich die Agios nach den letztjährigen Kurskorrekturen normalisiert haben und andererseits sind die Ertragsaussichten besonders im Wohnsegment dank steigender Mieten und tiefer Leerstandsrisiken vielversprechend.

### **Baumarkt**

Der Wohnungsbau in der Schweiz kommt nicht in Fahrt, obwohl der Bedarf hoch ist. Die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen ist sehr gross und der Leerstand tief, dennoch hemmen verschiedenste Gründe die Investitionen. Unter anderem wirken sich komplexe Prozesse bei der Siedlungsentwicklung nach innen, gestiegene Baupreise, hohe Zinsen, veränderte Renditeerwartungen, Einsparungen, Regulierungen oder der Fachkräftemangel im Hochbau dämpfend auf die Investitionen aus.

Basierend auf den eingereichten Baugesuchen sowie den erteilten Baubewilligungen wird bei den Hochbauinvestitionen im Jahr 2023 ein nominales Wachstum von rund 1,8% im Segment Neubau und ein Wachstum von 7,5% im Segment Umbau erwartet. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein leicht negatives Wachstum für den Neubau und einen Investitionsanstieg für Umbauten wie beispielsweise energetische Sanierungen. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in den gesamten Hochbau real zurückgehen (Neubau: -0,8%, Umbau: +0,7%), was eine weitere Verschärfung des Wohnungsmangels zur Folge hätte.

### **Wohnungs- markt**

Eine Verbesserung der Liquidität des Schweizer Wohnungsmarktes ist nicht in Sicht, denn die Neubautätigkeit nimmt schon seit einigen Jahren ab und es ist kein neuer Schwung auszumachen. Die Situation schlägt sich auch in den jüngsten Leerstandszahlen nieder. Am 1. Juni 2023 waren nur gerade 1,15% aller Wohneinheiten in der Schweiz unbesetzt. Die tiefen Wohnungsleerstände beschränken sich inzwischen nicht mehr nur auf urbane Regionen, sondern sind in den meisten Kantonen unter deren Gleichgewichtsquote. Entsprechend steigen die Mieten. Besonders kräftig haben die Angebotsmieten in den Kantonen Wallis und Graubünden sowie rund um den Zürichsee und in der Innerschweiz zugelegt.

Auch im Jahr 2024 wird die wachsende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu einem Anstieg der Angebotsmieten führen (Prognose: +3,8%). Viele Mieter in bestehenden Mietverhältnissen sind ebenfalls von steigenden Mietzinsen betroffen, weil im Dezember 2023 der massgebliche Referenzzinssatz zum zweiten Mal angehoben wurde und dadurch den Stand von 1,75% erreicht hat (Prognose: +3,7%).

Die anhaltende Wohnungsknappheit und steigende Mieten beeinflussen die Nachfrage. Wie die neusten Haushaltsdaten vom Bundesamt für Statistik (BFS) zeigen, nimmt die Anzahl grösserer Haushalte im Vergleich zu den letzten Jahren zu.

### **Büroflächen- markt**

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zuletzt dynamisch. Allein in den letzten zwei Jahren stieg die Beschäftigung um 220 000 Vollzeitäquivalente an, wovon viele neu geschaffene Stellen zu den typischen Bürobranchen gehören. Gemäss unseren Berechnungen resultierte daraus allein in diesen Branchen eine zusätzliche Nachfrage von 210 000 Quadratmetern Bürofläche. Kurzfristig dürfte die positive Dynamik anhalten, jedoch könnte ein tieferes Wirtschaftswachstum und strukturelle Veränderungen die Vermietung von Büroflächen mittel- bis längerfristig herausfordernder machen. Themen wie Nachhaltigkeit und die Digitalisierung sind sehr bedeutsam. Auch neue Arbeitsformen wie Desksharing, Homeoffice und Co-Working werden die traditionellen Büroflächen ergänzen. Um relevant und attraktiv zu bleiben, müssen Büroflächen somit an die neuen Arbeitsweisen und Ansprüche adaptiert werden.

Für eine erfolgreiche Vermietung ist neben der Qualität der Liegenschaft auch die Lage von hoher Bedeutung. Zentrale Lagen sind beliebt, während peripher gelegene Objekte weniger gefragt sind. Im schweizweiten Vergleich sind die Abschlussmieten im zweiten Quartal 2023 seit dem gleichen Vorjahresquartal um 0,1% gesunken. Auch in den Grossstädten haben die Mieten stagniert, einzig die Toplagen konnten von höheren Abschlussmieten profitieren. Im Jahr 2024 erwarten wir eine marginale Zunahme der Angebotsmieten von 0,2%. Real bedeutet das bei einer erwarteten Inflation von 1,9% allerdings einen Rückgang. Bestehende indexierte Mietverhältnisse dürften aufgrund der Inflation steigen.

Ein relativ knappes Angebot von Büroflächen stützt auch in Zukunft die Preise. Die rückläufige Neubautätigkeit ist unter anderem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Nutzung von Büroflächen zurückzuführen, wodurch weniger neue Flächen gebaut werden. Als Folge der aktuell hohen Nachfrage bei sinkendem Angebot sind die Leerstände auf dem Markt weiterhin relativ tief.

## **Verkaufsflächenmarkt**

Das Umfeld im Verkaufsflächenmarkt bleibt herausfordernd. Die Kauflaune hat sich gemäss dem Index der Konsumentenstimmung des SECO im Oktober 2023 gegenüber den letzten Monaten weiter eingetrübt und liegt deutlich unter dem langfristigen Mittel. Der private Konsum widersetzte sich bisher der eingetrübten Konsumentenstimmung und der Inflation und entwickelte sich im Jahr 2023 robust. Auch der Detailhandel ohne Tankstellen konnte eine leichte Umsatzsteigerung (+1,0% im November 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat, real) vorweisen. Dennoch kann der stationäre Detailhandel die während der Pandemie an den Onlinehandel verlorenen Anteile nicht zurückgewinnen. Somit ist in der näheren Zukunft keine spürbare Verbesserung der Detailhandelsumsätze zu erwarten.

Die Mieten trotzen noch dem Strukturwandel, doch der Druck wird künftig zunehmen. Ausserdem belasten die steigenden Wohnkosten zusammen mit der hartnäckigen Inflation das Budget vieler Haushalte. Dies dürfte nicht ohne Folgen für die Zahlungsbereitschaft der Mieter von Verkaufsflächen bleiben (ausgenommen Toplagen). Im Jahr 2024 rechnet Wüest Partner deshalb mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1,4%.

Aktuell kommen nur wenige neue Verkaufsflächen auf den Markt, wodurch das Angebot im Jahresvergleich um 2,6% zurückgegangen ist. Eine Trendumkehr ist gemessen an den kontinuierlich sinkenden Baubewilligungen nicht in Sicht.

## **Alterswohnen**

Wie auch im Wohnungsmarkt dürften die Marktmieten für Alterswohnungen im Jahr 2024 steigen. Besonders in den urbanen Regionen wird mit höheren Preisen gerechnet, während die Preise auf dem Land nur leicht steigen oder stabil bleiben dürften.

Mittel- bis langfristig bietet der Markt für Alterswohnungen grosse Wachstumschancen. Der Grund dafür ist die stark wachsende Anzahl an Personen im Pensionsalter. Bis ins Jahr 2030 soll die Zahl der über 65-Jährigen um ein Viertel zunehmen, was rund 420 000 Personen entspricht. Damit dürfte die Nachfrage nach Liegenschaften für Senioren signifikant zunehmen.

Gefragt sind zum einen individualisierbare Wohnformen mit modularen und flexiblen Services sowie einfache Betreuungsformen (z.B. Concierge-Service oder ambulante Pflege), die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen. Andererseits werden auch mehr Pflegeplätze benötigt. Ideal sind Konzepte, die alle Bedürfnisse abdecken und so einen nahtlosen Übergang vom selbstbestimmten zum betreuten Wohnen anbieten können. Ein weiteres Bedürfnis ist erschwingliches Wohnen im Alter.

## **Hospitality**

Die Erholung der Tourismusbranche setzte sich im Jahr 2023 fort und konnte der weltweiten Konjunkturschwäche sowie der hohen Inflation trotzen. Die Schweizer Hotellerie wies gemäss BFS eine Zunahme von 9,2% bei der Anzahl Logiernächte und ein Plus von 3,3 Prozentpunkten bei der durchschnittlichen Zimmerauslastung in den ersten zehn Monaten des Jahres 2023 im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum aus. Zu verdanken ist dies der weiterhin starken einheimischen Nachfrage und der wiederkommenden Touristen aus China und Südostasien. Damit dürfte das Jahr 2023 ein neues Rekordjahr werden und das Niveau von vor der Pandemie übertreffen. Gemäss der Tourismusprognose der KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich bleiben die Aussichten im nächsten Jahr positiv, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik und regionalen Unterschieden.

Das Hotellerie-Angebot weitete sich im Jahr 2023 ebenfalls aus, wenn auch in einem kleineren Ausmass als die Nachfrage. Auswertungen von Wüest Partner zeigen, dass sich das Zimmerangebot in der Schweiz in der kurzen (+3,2% vs. 2019) als auch in der langen Frist (+4,8% vs. 2013) vergrössert hat. Die Hotelleriebetriebe werden zudem tendenziell grösser.



Im Median konnten höhere Zimmerpreise durchgesetzt werden (+2,4% auf CHF 288 pro Zimmer und Nacht im zweiten Quartal 2023). Die Preiszunahme ist einerseits auf die starke Nachfrage zurückzuführen, andererseits wurde ein Teil der steigenden Personal- und Betriebskosten (insbesondere für Energie) an die Kunden weitergegeben.

Trotz der guten betriebswirtschaftlichen Entwicklung hat die Werthaltigkeit von Schweizer Hotelimmobilien in der Tendenz abgenommen. Durch den inflationsbedingten Zinsanstieg haben sich auch die Renditeerwartungen von Investoren erhöht. Dies wird bei der Marktwertbewertung durch höhere Diskontierungssätze berücksichtigt. Zusammen mit den höheren Kosten führte dies, trotz gestiegener Marktmieten, zu sinkenden Immobilienwerten.

## **Immobilien-portfolio**

Der Fonds weist per Ende Geschäftsjahr 2023 ein nachhaltiges, diversifiziertes Portfolio von qualitativ guten Bestandesliegenschaften und hochwertigen Neubauprojekten aus, welches der definierten Anlagestrategie und der reglementarischen Anlagekriterien vollumfänglich entspricht. Gemessen an den Verkehrswerten per 31. Dezember 2023 entfallen 10,60% auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 67,85% auf Wohnbauten, 19,35% auf gemischte Bauten und 2,20% auf Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten. Hinsichtlich der Mieterträge stammen rund 23,85% aus kommerziell genutzten Mietobjekten, 70,65% aus Wohneinheiten und die restlichen 5,50% aus Parking.

## **Erläuterungen zur Jahresrechnung**

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

## **Vermögensrechnung**

Der Bestand des Portfolios beläuft sich auf 100 Liegenschaften. Im Jahr 2023 wurden keine Akquisitionen getätigt und eine Liegenschaft in Rorschach verkauft.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz sind die Verkehrswerte der fertig gestellten Liegenschaften nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF- Methode) nach Wüest Partner AG ermittelt worden. Daraus resultiert ein totaler Verkehrswert von CHF 3 105,16 Mio. (3 123,90 Mio.). Der gewichtete Diskontierungssatz aller Liegenschaften (inkl. Bauprojekte) beträgt durchschnittlich 3,05% (2,98%) der Nettoerträge nach Abzug der langfristigen Instandsetzungsmassnahmen.

Die Fremdfinanzierung liegt bei CHF 679,40 Mio. (646,30 Mio.) oder 21,88% (20,69%) des Verkehrswertes der Liegenschaften. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen belaufen sich auf CHF 41,07 Mio. (39,67 Mio.) oder 1,32% (1,27%) des Verkehrswerts der Liegenschaften. Die Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- und Liquidationssteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 73,97 Mio. (77,44 Mio.) geschätzt. Das Nettofondsvermögen beträgt CHF 2 339 540 983 (2 384 738 127).

## **Erfolgsrechnung**

Der Gesamtertrag beläuft sich auf CHF 134,25 Mio. (131,88 Mio.). Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 133,78 Mio. (131,51 Mio.). Die Zunahme erklärt sich durch die fertiggestellte Baute in Bad Zurzach, sowie der Reduzierung des Leerstandes in der Überbauung Webermühle in Neuenhof.

Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 2,95 Mio. (3,52 Mio.) oder 2,16% (2,61%) der Sollmietzinseinnahmen. Die Leerstände sind vorwiegend in Lyss, «Lyssbachpark» und Pratteln, «Ceres Tower» zu verbuchen.

Die Fremdfinanzierungskosten stiegen von CHF 4,22 Mio. auf CHF 9,29 Mio. Dabei betrug der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 1,46% bei einer Restlaufzeit von 3,30 Jahren. Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 10,02 Mio. (11,89 Mio.) aufgewendet, was rund 7,49% (9,03%) der Mietzinseinnahmen ausmacht. Die Positionen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand betragen CHF 4,36 Mio. (4,68 Mio.) oder 3,26% (3,56%) der Mietzinseinnahmen. Die Steuern und Abgaben belaufen sich auf CHF 13,57 Mio. (12,82 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 15,50 Mio. (15,09 Mio.) oder 0,49% des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres. Die reglementarischen Vergütungen an die Immobilienverwaltungen von CHF 4,02 Mio. (3,85 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen. Der Gesamtaufwand beträgt CHF 59,70 Mio. (56,72 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub> GAV) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt wie im Vorjahr 0,65% (0,65%). Diese Kennzahl erlaubt dem Anleger den direkten Vergleich mit anderen Immobilienfonds. Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 74,55 Mio.

(75,16 Mio.). Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalverluste (aufgrund der negativen Verkehrswertentwicklung) sowie der Veränderung der Liquidationssteuer wird ein Gesamterfolg von CHF 28,48 Mio. (89,92 Mio.) erreicht.

## Ausschüttung, Rendite

Für das Geschäftsjahr 2023 werden CHF 75,07 Mio. (75,07 Mio.) oder CHF 3.60 (3.60) pro Anteil ausbezahlt. Der Coupon Nr. 18 ist ab dem 13. März 2024 (Ex-Datum 11. März 2024) zahlbar bei der Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich, und deren Geschäftsstellen in der Schweiz.

Der Nettoinventarwert pro Anteil sank im abgelaufenen Geschäftsjahr von CHF 110.75 (ex Coupon) auf CHF 112.19 was eine Anlagerendite von 1,28% (4,01%) ergibt. Bei einer Ausschüttung von CHF 3.60 (3.60) ergibt sich, gemessen am Börsenkurs vom 31. Dezember 2023, eine Ausschüttungsrendite von 2,51% (2,61%).

## Relevante Steuervorschriften

Grundsätzlich unterliegen die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz bei Immobilienfonds gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber (natürliche und juristische Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei; sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Die vom Fonds aus dem Verkauf von übrigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilinhaber steuerfrei (Privatvermögen) sowie verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss den kantonalen Steuergesetzen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

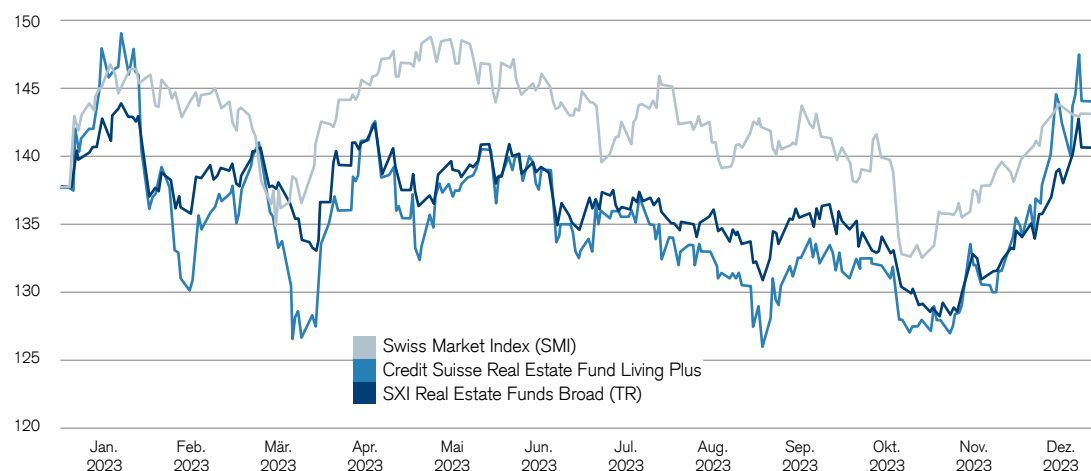
Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Geschäftsjahr	2023	2022
Coupon Nr.	18	17
Brutto	<b>CHF 3.60</b>	<b>CHF 3.60</b>
Abzüglich 0% eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>CHF 3.60</b>	<b>CHF 3.60</b>

## Emission

Im Berichtsjahr 2023 fand keine Emission statt.

## Kursentwicklung in CHF (1.1.–31.12.2023)



Der Schlusskurs lag per Ende Geschäftsjahr bei CHF 143.50, was einer Zunahme von CHF 5.80 oder 4,21% entspricht. Die Performance beträgt 6,90% und liegt mit 1,87 Prozentpunkten über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), der in der gleichen Zeit eine Performance von 5,03% aufweist. Das Agio, das sich aus der Differenz zwischen Schlusskurs und Inventarwert ergibt, lag am Ende der Berichtsperiode bei 27,91%. Der in der Schweiz steuerbare Wert eines Anteils beträgt CHF 0.00.

## Rücknahmen

Am Ende des Rechnungsjahres 2023 wurden keine Anteile gekündigt.

## Anteile im Umlauf

<b>Stand am 1. Januar 2023</b>	<b>20 854 166 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>20 854 166 Anteile</b>

# 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) den folgenden dreiteiligen Ansatz:

**1. Gebäudezertifizierung:** Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamt-sanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels greenproperty, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website [www.greenproperty.ch](http://www.greenproperty.ch). Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z.B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und 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 ( $\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$ ) des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend gemessen. Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt dabei als  $\text{CO}_2$ -Äquivalente ( $\text{CO}_2\text{e}$ ) 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.<sup>1</sup>

**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.

<sup>1</sup> Gemäss Fondsprospekt können im Umfang von höchstens 25% 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 Gesamt-sanierung anstehen, von der Messung ausgeschlossen werden.»

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

<sup>1</sup> 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.

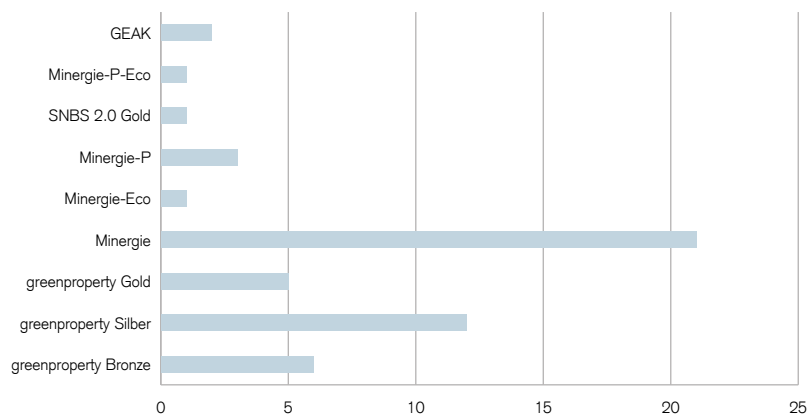
Im Rahmen aktiver Dekarbonisierungsinitiativen arbeitet Credit Suisse Asset Management Global Real Estate zudem kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung der Datenabdeckung insbesondere bei der Erfassung von Mieterverbrauchsdaten, welche für ein zielgerichtetes Energie- und Ressourcenmanagement von 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 LivingPlus weist in seinem Portfolio 33 Liegenschaften mit Gebäude-zertifikaten aus, was einem Anteil von 33% am Portfolio entspricht. Da einige Gebäude mehrfach zertifiziert sind, liegt die Zahl der Zertifikate bei insgesamt 52. Diese teilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Green Building Labels, Zertifikate und Energieausweise auf:



## ESG- Benchmarking

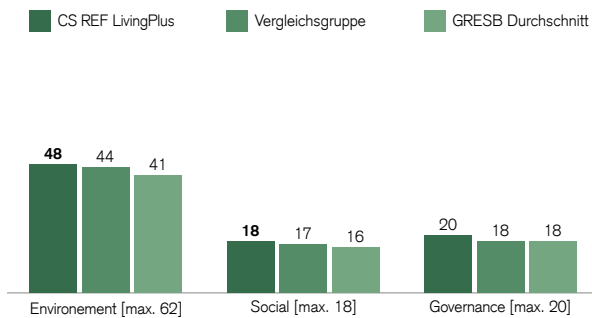
Um die Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus auch im Jahr 2023 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte 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.

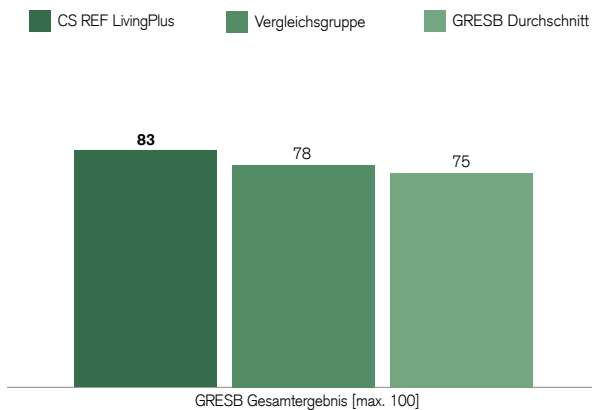
Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus hat gegenüber dem GRESB 2022 Ergebnis (GRESB-Score von 79 Punkten; GRESB-Rating drei Sterne) sein GRESB 2023 Ergebnis auf 83 Punkte und vier Sterne verbessern können.

**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 LivingPlus 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 Allgemiestrom 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 CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen» zu orientieren. Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Abrechnungsperiode geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol GHGP. Analog zur Empfehlung im REIDA Methodikpapier V 1.2 werden zur Berechnung der Treibhausgasemissionen die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie zu den Emissionsfaktoren von Intep<sup>2</sup> verwendet. Es wurden jeweils die Emissionsfaktoren gemäss GHGP herangezogen.
- 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 1.18 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 12 Monaten).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, 23. August 2022/V 1.2 3

<sup>3</sup> 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 13,9%.

Abrechnungsperiode	1.1.2022 bis 31.12.2022				1.1.2021 bis 31.12.2021				
	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	Eigentümer kontrollierte Liegenschaften	Mieter kontrollierte Liegenschaften	Total für die massgebliche Fläche	Anteile	
<b>Portfolio Charakteristik</b>									
Gesamtfläche fertige Bauten (EBF)	m <sup>2</sup>	427 521	225 058	652 579		432 542	225 058	657 600	
<b>Massgebliche Fläche (EBF)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>404 893</b>	<b>155 433</b>	<b>560 325</b>		<b>412 299</b>	<b>190 322</b>	<b>602 621</b>	
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>94,71%</b>	<b>69,06%</b>	<b>85,86%</b>		<b>95,32%</b>	<b>84,57%</b>	<b>91,64%</b>	
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>									
<b>Energieverbrauch</b>	<b>kWh/Jahr</b>	<b>50 588 531</b>	<b>16 569 869</b>	<b>67 158 400</b>		<b>49 441 454</b>	<b>22 255 430</b>	<b>71 696 884</b>	
<b>Energie-Intensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr</b>	<b>124.9</b>	<b>106.6</b>	<b>119.9</b>	100,00%	<b>119.9</b>	<b>116.9</b>	<b>119.0</b>	100,00%
Energieintensität - Brennstoffe eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	45.7		33.0	27,55%	42.7		29.2	24,54%
Energieintensität - Wärme und Allgemestrom eigentümerkontrollierte Bauten	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	48.9		35.3	29,48%	47.8		32.7	27,48%
Energieintensität - Mieterstrom und mieterkontrollierte Bauten	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	30.3	106.6	51.5	42,96%	29.5	116.9	57.1	47,98%
Heizöl <sup>2</sup>	kWh/a   (%)	908 324	855 405	1 763 730	2,63%	923 725	877 049	1 800 774	2,51%
Heizgas <sup>2</sup>	kWh/a   (%)	17 184 965	4 180 379	21 365 344	31,81%	16 085 860	7 849 714	23 935 574	33,38%
Fernwärme	kWh/a   (%)	15 835 338	6 428 209	22 263 547	33,15%	15 189 561	5 928 368	21 117 929	29,45%
Holzpellets/Holzsplit	kWh/a   (%)	411 962	–	411 962	0,61%	586 356	–	586 356	0,82%
Wärmepumpe	kWh/a   (%)	431 567	110 292	541 858	0,81%	564 323	140 930	705 253	0,98%
Elektrische Heizung		–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Allgemeinstrom	kWh/a   (%)	3 533 738	–	3 533 738	5,26%	3 948 504	–	3 948 504	5,51%
Mieterstrom	kWh/a   (%)	12 282 637	4 995 584	17 278 221	25,73%	12 143 125	7 459 369	19 602 494	27,34%
Andere	kWh/a   (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Anteil erneuerbar	kWh/a   (%)	21 532 050	7 373 816	28 905 866	43,04%	21 722 158	9 116 340	30 838 499	43,01%
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>									
<b>Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 &amp; 3.13)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/Jahr</b>	<b>5 030</b>	<b>1 626</b>	<b>6 656</b>		<b>4 785</b>	<b>2 306</b>	<b>7 091</b>	
<b>Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 &amp; 3.13)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>12.4</b>	<b>10.5</b>	<b>11.9</b>	100,00%	<b>11.6</b>	<b>12.1</b>	<b>11.8</b>	100,00%
<b>Intensität Scope 1</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>8.3</b>		<b>6.0</b>	50,53%	<b>7.7</b>		<b>5.3</b>	44,66%
<b>Intensität Scope 2</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>3.5</b>		<b>2.5</b>	21,42%	<b>3.3</b>		<b>2.3</b>	19,45%
<b>Intensität Scope 3.13</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>0.6</b>	<b>10.5</b>	<b>3.3</b>	28,06%	<b>0.6</b>	<b>12.1</b>	<b>4.2</b>	35,89%
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>									
Aufsummierte PV-Leistung <sup>3</sup>	kWp/Jahr								
Produzierter PV-Strom <sup>3</sup>	MWh/Jahr	–	–	–		–	–	–	
<b>Kennzahlen Wasser</b>									
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup>/Jahr</b>	<b>331 221</b>	<b>100 184</b>	<b>431 404</b>		<b>331 865</b>	<b>160 492</b>	<b>492 357</b>	
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>0.8</b>	<b>0.6</b>	<b>0.8</b>		<b>0.8</b>	<b>0.8</b>	<b>0.8</b>	

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Fossil

<sup>3</sup> 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 LivingPlus verfügte per 31. Dezember 2023 über 53 Liegenschaften mit fossilen Heizanlagen. 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 32 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 CO<sub>2</sub>-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus berücksichtigt.

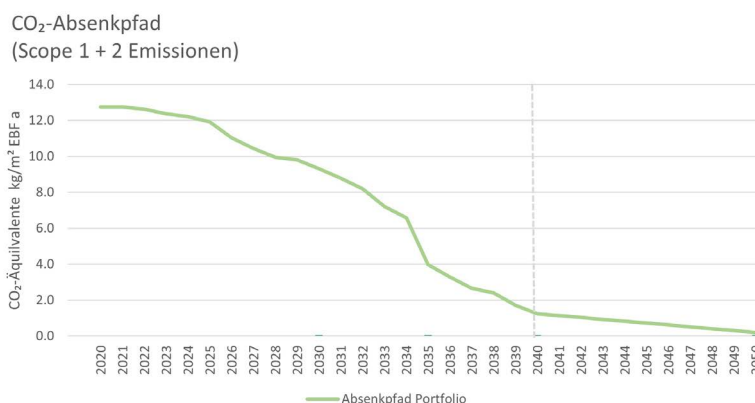
## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

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 LivingPlus für seine Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Absenkpades des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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.<sup>4</sup> Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

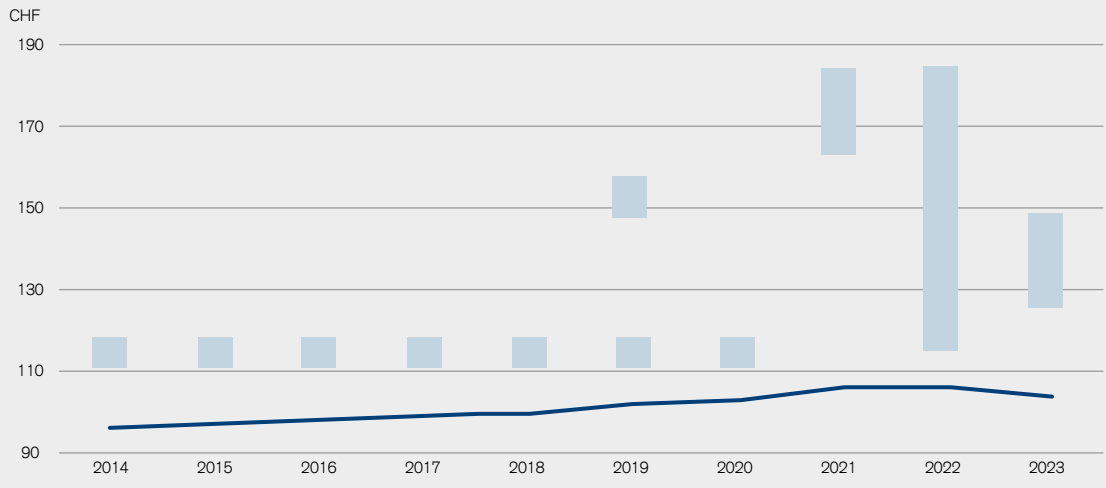
Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können 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.



Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke 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.

<sup>4</sup> Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m<sup>2</sup> 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.

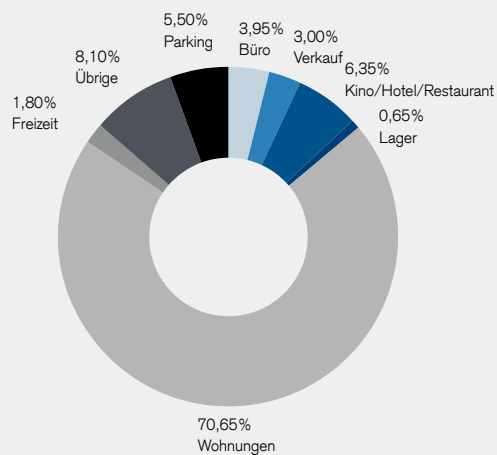
# Kursentwicklung



## Geschäftsjahr 2023

- Höchst = 149.00
- Tiefst = 126.00
- Rücknahmepreis nach Ausschüttung

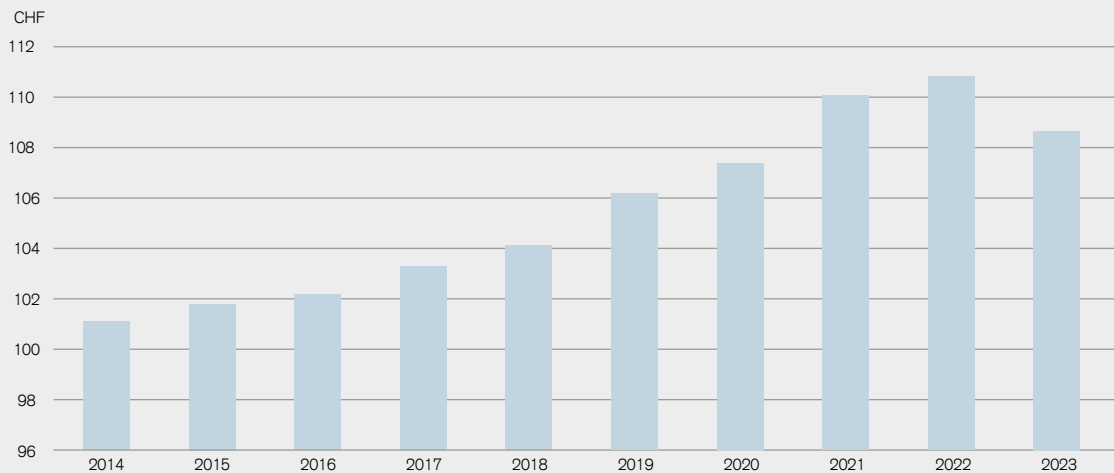
# Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomieterttrag



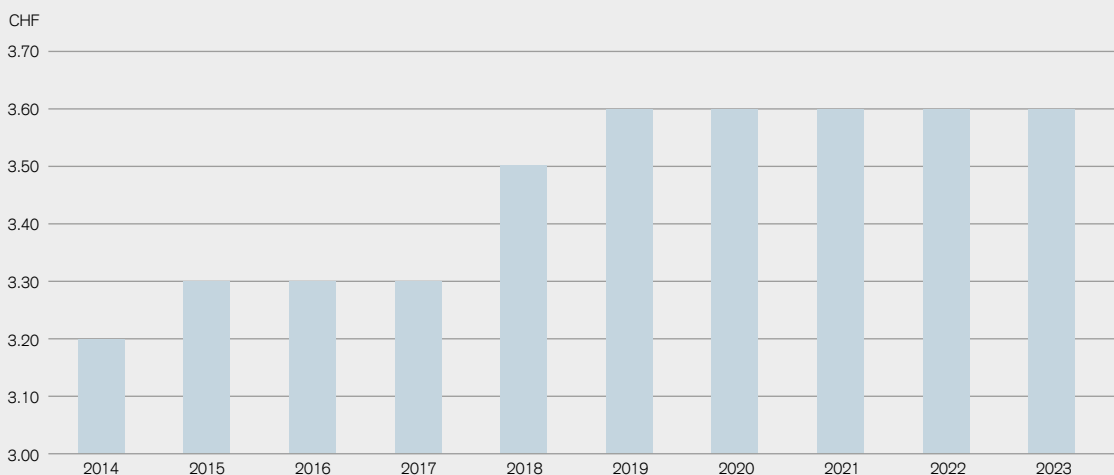
# Entwicklung Nettoinventarwert und Ausschüttung

Abschluss per 31.12.	Anteile im Umlauf	Inventarwert ex Coupon CHF	Ausschüttung aus ord. Ertrag CHF	Kapitalgewinn CHF	Gesamtausschüttung CHF	Nettovermögen zu Verkehrswerten in Mio. CHF
2014	19 250 000	101.04	3.20	0.00	3.20	2 006,64
2015	19 250 000	101.79	3.30	0.00	3.30	2 023,06
2016	20 854 166	102.15	3.30	0.00	3.30	2 199,11
2017	20 854 166	103.25	3.30	0.00	3.30	2 222,07
2018	20 854 166	104.08	3.50	0.00	3.50	2 243,45
2019	20 854 166	106.14	3.60	0.00	3.60	2 288,61
2020	20 854 166	107.35	3.60	0.00	3.60	2 313,81
2021	20 854 166	109.92	3.60	0.00	3.60	2 367,30
2022	20 854 166	110.75	3.60	0.00	3.60	2 384,74
2023	20 854 166	108.59	3.60	0.00	3.60	2 339,54

## Inventarwerte (ex Coupon)



## Gesamtausschüttung



# Vermögensrechnung

per 31. Dezember 2023

	<b>31.12.2023</b> <b>Verkehrswert</b> CHF	<b>31.12.2022</b> <b>Verkehrswert</b> CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 487 908	198 430
Grundstücke		
– Wohnbauten	2 106 382 000	2 097 455 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	329 222 000	363 922 000
– Gemischte Bauten	601 068 000	585 774 000
– Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	68 490 000	76 750 000
Total Grundstücke	3 105 162 000	3 123 901 000
Sonstige Vermögenswerte	37 201 784	39 235 630
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>3 143 851 692</b>	<b>3 163 335 060</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	258 400 000	222 000 000
– Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	0	43 300 000
– Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	50 937 709	54 856 933
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	309 337 709	320 156 933
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	421 000 000	381 000 000
Total langfristige Verbindlichkeiten	421 000 000	381 000 000
Total Verbindlichkeiten	730 337 709	701 156 933
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 413 513 983</b>	<b>2 462 178 127</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	73 973 000	77 440 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 339 540 983</b>	<b>2 384 738 127</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	20 854 166	20 854 166
Nettoinventarwert pro Anteil	112.19	114.35
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode (Coupon Nr. 18)	3.60	3.60
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	108.59	110.75
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 384 738 127	2 367 296 990
Ausschüttungen	–75 074 997	–75 074 998
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	28 478 653	89 924 935
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	1 399 200	2 591 200
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	2 339 540 983	2 384 738 127

<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>Inventarwert pro Anteil</b>
31.12.2023	2 339 540 983	112.19
31.12.2022	2 384 738 127	114.35
31.12.2021	2 367 296 990	113.52

# 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
<b>Erträge</b>				
Mietzinseinnahmen		133 775 814		131 512 669
Sonstige Erträge		474 518		367 738
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen		0		0
<b>Total Erträge</b>		<b>134 250 332</b>		<b>131 880 407</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Erhaltene Negativzinsen	0		-91 809	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	9 171 573		4 227 002	
Sonstige Passivzinsen	120 728		82 644	
Baurechtszinsen	553 086		552 651	
Unterhalt und Reparaturen	10 022 142		11 875 883	
Liegenschaftsverwaltung				
– Liegenschaftsaufwand	3 990 212		4 115 059	
– Verwaltungsaufwand	368 677		568 444	
Steuern und Abgaben				
– Liegenschaftssteuern	1 464 999		1 433 246	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	12 094 385		11 375 289	
– Abgaben	14 310		14 760	
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1</sup>	256 772		256 813	
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
– Zuweisung	3 868 200		7 308 200	
– Entnahme	-2 469 000		-4 717 000	
Reglementarische Vergütungen an				
– die Fondsleitung	15 500 342		15 091 485	
– die Depotbank	476 948		473 459	
– den Market Maker <sup>2</sup>	218 601		236 730	
– die Immobilienverwaltungen	4 021 518		3 852 673	
Kosten für Rechenschaftsbericht	14 558		13 902	
Aufsichtsabgaben	7 006		5 530	
Sonstige Aufwendungen	9 619		44 628	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0		0	
<b>Total Aufwand</b>	<b>59 704 676</b>	<b>59 704 676</b>	<b>56 719 589</b>	<b>56 719 589</b>
<b>Nettoertrag</b>		<b>74 545 656</b>		<b>75 160 818</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-76 503		3 581 817
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>74 469 153</b>		<b>78 742 635</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-49 457 500		15 590 300
Veränderung der Liquidationssteuern		3 467 000		-4 408 000
<b>Gesamterfolg</b>		<b>28 478 653</b>		<b>89 924 935</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres		74 545 656		75 160 818
Vortrag des Vorjahres		7 720 956		7 635 136
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		<b>82 266 612</b>		<b>82 795 954</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		75 074 998		75 074 998
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>7 191 614</b>		<b>7 720 956</b>

<sup>1</sup> Der Prüfaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf CHF 77 786.

<sup>2</sup> Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

# 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.

		31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	41,1 Mio.	39,7 Mio.
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
Gesamtversicherungswert des Vermögens	CHF	2 481,9 Mio.	2 329,8 Mio.
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		keine	keine

Kennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Mietzinsausfallrate		2,16%	2,61%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte		21,88%	20,69%
Ausschüttungsrendite		2,51%	2,61%
Ausschüttungsquote		98,85%	96,56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,92%	74,71%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,65%	0,65%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,73%	0,65%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,19%	3,80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,19%	3,04%
Agio		27,91%	20,42%
Performance		6,90%	-22,77%
Anlagerendite		1,28%	4,01%

## Angaben über Derivate

Keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 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
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
– Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1,50%	2,00%	1,50%	2,00%
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3,01%	5,00%	2,93%	5,00%
– Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
<b>b) Vergütungen an die Depotbank</b>				
– 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%
<b>c) Vergütungen an den Market Maker</b>				
– 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% <sup>1</sup>	0,01%	0,01%	0,01%

<sup>1</sup> Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 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.
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	95,9 Mio.	112,4 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	188,0 Mio.	159,0 Mio.
> 5 Jahre	CHF	233,0 Mio.	222,0 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	CHF	n/a	n/a
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c			
Details siehe dazu «Inventar der Liegenschaften» ab Seite 30	CHF	3 105,2 Mio.	3 123,9 Mio.
Details siehe dazu «Weitere Anlagen» ab Seite 24	CHF	0,0 Mio.	0,0 Mio.
<b>Total Anlagen</b>	CHF	<b>3 105,2 Mio.</b>	<b>3 123,9 Mio.</b>

### Generelle Bemerkung

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

## Weitere Anlagen

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus keine weiteren Anlagen (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV) bei den Immobilienfonds derselben Fondsleitung getätigt.

### Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

### Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				



# Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.11.2023	15.01.2024	30 000 000	2,180%
Festvorschuss	15.12.2023	15.01.2024	23 400 000	2,130%
Festvorschuss	30.11.2023	31.01.2024	25 000 000	2,110%
Festvorschuss	15.09.2023	15.03.2024	30 000 000	2,280%
Festvorschuss	15.09.2023	15.03.2024	40 000 000	2,350%
Festvorschuss	15.09.2023	15.03.2024	60 000 000	2,210%
Festhypothek	31.03.2016	29.03.2024	10 000 000	1,150%
Festvorschuss	29.09.2023	29.03.2024	10 000 000	2,130%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2024	5 000 000	0,630%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2024	5 000 000	0,780%
Festhypothek	18.07.2014	31.07.2024	10 000 000	1,740%
Festhypothek	15.09.2015	15.09.2024	10 000 000	0,700%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2025	10 000 000	0,740%
Festhypothek	31.05.2015	31.05.2025	20 000 000	1,150%
Festhypothek	31.12.2017	31.12.2025	10 000 000	0,430%
Festhypothek	28.02.2023	27.02.2026	10 000 000	1,970%
Festhypothek	28.02.2023	28.02.2026	10 000 000	2,000%
Festhypothek	29.03.2018	31.03.2026	20 000 000	0,760%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2026	20 000 000	0,780%
Festhypothek	28.02.2023	26.02.2027	10 000 000	2,050%
Festhypothek	29.03.2018	31.03.2027	10 000 000	0,850%
Festhypothek	31.05.2017	31.05.2027	20 000 000	0,780%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2027	9 000 000	0,830%
Festhypothek	29.03.2018	31.03.2028	10 000 000	0,960%
Festhypothek	31.05.2017	31.05.2028	20 000 000	0,850%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2028	9 000 000	0,910%
Festhypothek	31.03.2023	30.03.2029	10 000 000	2,170%
Festhypothek	29.04.2019	29.04.2029	10 000 000	0,590%
Festhypothek	31.05.2017	31.05.2029	20 000 000	0,900%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2029	19 000 000	0,970%
Festhypothek	31.05.2023	31.05.2029	5 000 000	2,360%
Festhypothek	15.09.2021	14.09.2029	10 000 000	0,370%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2030	19 000 000	1,020%
Festhypothek	13.09.2019	13.09.2030	10 000 000	0,420%
Festhypothek	15.09.2020	13.09.2030	10 000 000	0,440%
Festhypothek	31.12.2018	31.12.2030	15 000 000	0,990%
Festhypothek	23.04.2021	23.04.2031	10 000 000	0,550%
Festhypothek	29.04.2021	29.04.2031	10 000 000	0,550%
Festhypothek	31.05.2023	30.05.2031	10 000 000	2,460%
Festhypothek	15.09.2021	15.09.2031	10 000 000	0,480%
Festhypothek	31.03.2022	31.03.2032	10 000 000	0,970%
Festhypothek	14.04.2022	14.04.2032	10 000 000	1,390%
Festhypothek	14.04.2022	14.04.2032	10 000 000	1,290%
Festhypothek	31.05.2022	31.05.2032	10 000 000	1,890%
Festhypothek	31.03.2023	31.03.2033	10 000 000	2,170%
Festhypothek	31.05.2023	31.05.2033	15 000 000	2,450%
<b>Total laufende Hypotheken und Festvorschüsse</b>			<b>679 400 000</b>	

## Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	15.11.2022	13.01.2023	82 000 000	1,000%
Festhypothek	10.01.2017	31.01.2023	10 000 000	0,790%
Festvorschuss	31.01.2023	28.02.2023	10 000 000	1,410%
Festvorschuss	13.01.2023	14.03.2023	77 900 000	1,290%
Festvorschuss	15.12.2022	15.03.2023	100 000 000	1,370%
Festhypothek	22.04.2013	31.03.2023	10 000 000	1,600%
Festvorschuss	23.03.2023	31.03.2023	2 500 000	2,070%
Festvorschuss	15.03.2023	14.04.2023	40 000 000	1,740%
Festvorschuss	31.03.2023	14.04.2023	4 600 000	2,130%
Festvorschuss	31.03.2023	28.04.2023	30 000 000	1,750%
Festhypothek	30.04.2017	30.04.2023	5 000 000	0,520%
Festvorschuss	28.04.2023	05.05.2023	4 200 000	2,140%
Festvorschuss	15.03.2023	15.05.2023	40 000 000	1,880%
Festvorschuss	05.05.2023	15.05.2023	4 100 000	2,140%
Festvorschuss	15.05.2023	25.05.2023	4 300 000	2,150%
Festhypothek	31.05.2013	31.05.2023	10 000 000	1,680%
Festhypothek	31.05.2018	31.05.2023	5 000 000	0,680%
Festvorschuss	31.03.2023	31.05.2023	15 000 000	1,810%
Festvorschuss	25.05.2023	05.06.2023	4 600 000	2,140%
Festvorschuss	14.03.2023	15.06.2023	99 000 000	1,800%
Festvorschuss	14.04.2023	15.06.2023	40 000 000	1,840%
Festvorschuss	05.06.2023	15.06.2023	5 200 000	2,150%
Festvorschuss	15.06.2023	25.06.2023	1 800 000	2,170%
Festvorschuss	28.04.2023	30.06.2023	30 000 000	1,790%
Festvorschuss	23.06.2023	30.06.2023	1 800 000	2,490%
Festvorschuss	30.06.2023	05.07.2023	4 700 000	2,510%
Festvorschuss	15.05.2023	14.07.2023	40 000 000	1,910%
Festvorschuss	15.06.2023	14.07.2023	30 000 000	1,940%
Festvorschuss	05.07.2023	14.07.2023	3 800 000	2,510%
Festvorschuss	15.06.2023	15.08.2023	40 000 000	2,210%
Festvorschuss	14.03.2023	15.09.2023	30 000 000	2,140%
Festvorschuss	15.06.2023	15.09.2023	70 000 000	2,050%
Festvorschuss	15.07.2023	15.09.2023	40 000 000	2,130%
Festvorschuss	30.06.2023	29.09.2023	30 000 000	2,080%
Festvorschuss	15.09.2023	29.09.2023	2 100 000	2,670%
Festvorschuss	14.07.2023	13.10.2023	30 000 000	2,100%
Festvorschuss	15.08.2023	13.10.2023	33 000 000	2,170%
Festvorschuss	29.09.2023	31.10.2023	26 000 000	2,100%
Festvorschuss	31.10.2023	01.11.2023	150 000	2,600%
Festvorschuss	13.10.2023	15.11.2023	26 000 000	2,110%
Festvorschuss	13.10.2023	15.11.2023	30 000 000	2,070%
Festvorschuss	31.10.2023	30.11.2023	30 000 000	2,110%
Festvorschuss	15.11.2023	15.12.2023	23 400 000	2,100%
Festvorschuss	30.11.2023	29.12.2023	5 000 000	2,100%

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

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus keine Kredite bei Immobilienfonds derselben Fondsleitung erhalten.

#### Laufende Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

#### Abgelaufene Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

## Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus folgende ungesicherte Kredite erhalten.

#### Laufende Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Keine				

#### Abgelaufene Kredite

Kreditart	Laufzeit		Betrag in CHF	Zinssatz
	von	bis		
Festvorschuss	23.12.2022	05.01.2023	43 300 000	1,350%
Festvorschuss	05.01.2023	31.01.2023	27 800 000	1,340%
Festvorschuss	25.01.2023	03.02.2023	6 200 000	1,330%
Festvorschuss	31.01.2023	03.02.2023	27 800 000	1,340%
Festvorschuss	03.02.2023	15.02.2023	33 000 000	1,340%
Festvorschuss	15.02.2023	28.02.2023	25 200 000	1,340%
Festvorschuss	28.02.2023	14.03.2023	9 200 000	1,370%
Festvorschuss	14.03.2023	31.03.2023	50 000 000	1,680%

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

# Käufe und Verkäufe von Grundstücken

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken im Geschäftsjahr 2023

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Keine			

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>
Rorschach, Neugasse 1 / Marktplatz 2	Kommerziell genutzte Liegenschaften	306	884

## Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Ort der Liegenschaft	Anteil in % der Mietzinseinnahmen
Tertianum AG	Aigle, Bern, Degersheim, Dotzigen, Gampelen, Lyss, Montreux, Solothurn, Tenero, Villeneuve	10,19%

## Geschäfte mit Nahestehenden

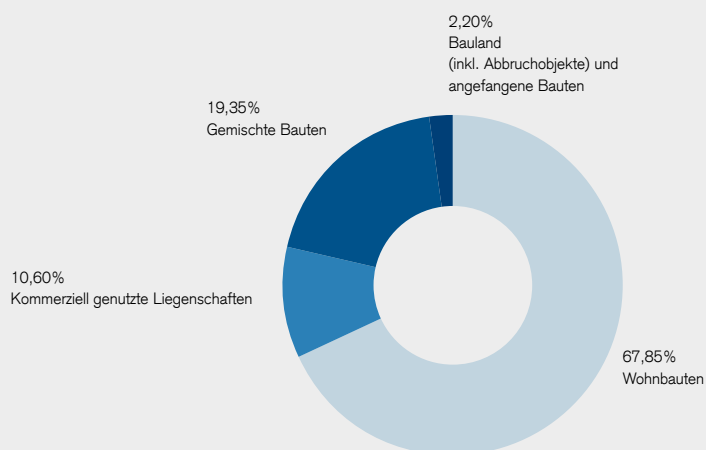
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association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

# Liegenschafts-/ Immobilienstruktur

per 31. Dezember 2023

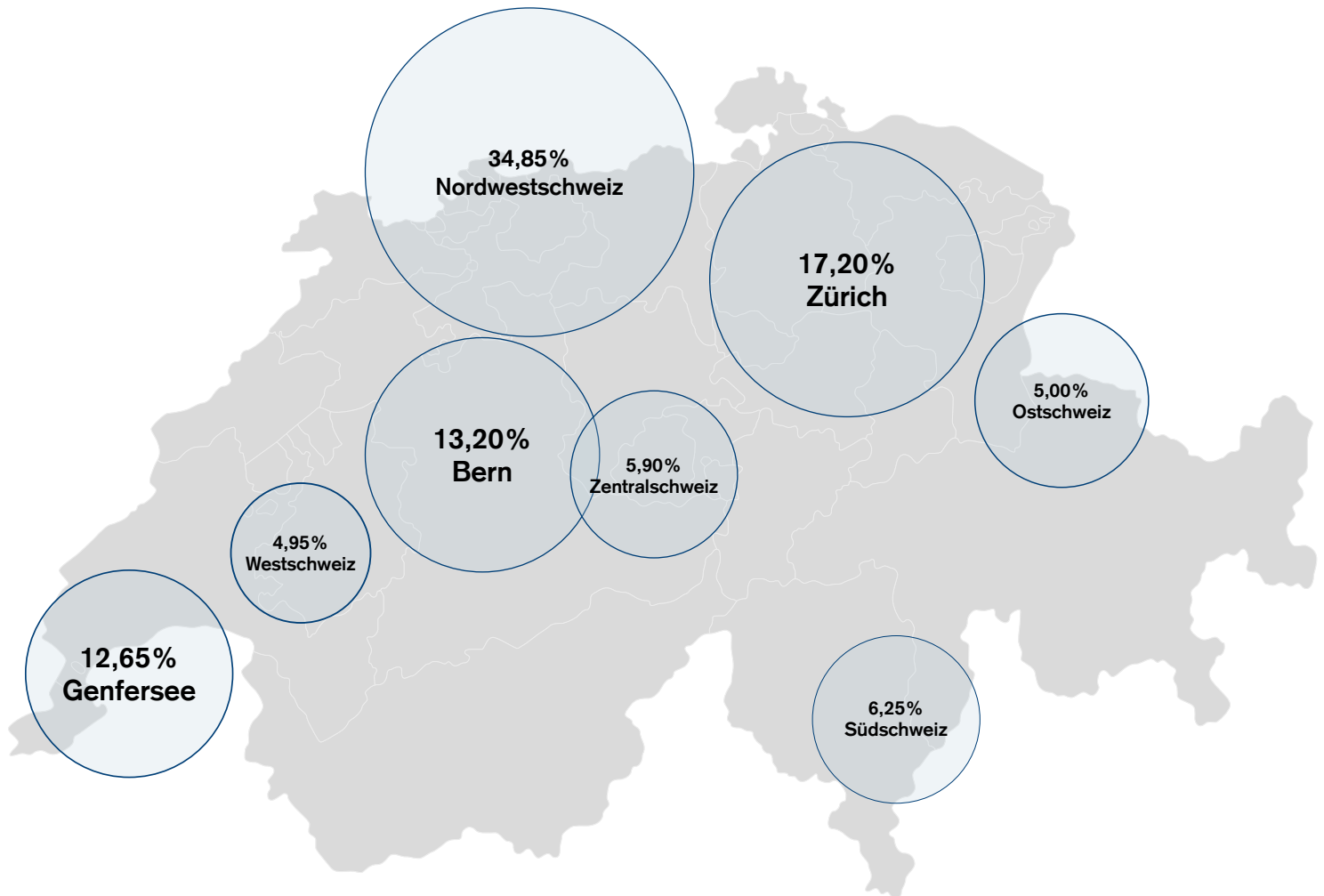
	Gestehungskosten		Verkehrswerte		Versicherungswerte
	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten	1 759 698 200	62,35	2 106 382 000	67,85	1 485 639 458
Kommerziell genutzte Liegenschaften	409 860 100	14,50	329 222 000	10,60	445 475 292
Gemischte Bauten	577 481 400	20,45	601 068 000	19,35	493 213 744
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	76 657 200	2,70	68 490 000	2,20	57 548 300
<b>Total</b>	<b>2 823 696 900</b>	<b>100,00</b>	<b>3 105 162 000</b>	<b>100,00</b>	<b>2 481 876 794</b>

## Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



# Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften

per 31. Dezember 2023 zu Verkehrswerten





# Inventar der Liegenschaften

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

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

\* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften

1 Nicht annualisiert

2 Anteil 100%/1.000

3 Gemeinsam genutzte Parzelle mit Habsburgerstrasse 2

4 Gemeinsam genutzte Parzelle mit Habsburgerstrasse 17

5 Anteil 999%/1.000

6 Gemeinsam genutzte Parzelle mit Waldhofstrasse 37

7 Miteigentum ein Drittel = 3 605 m<sup>2</sup>

(total Grundstücksfläche = 10 815 m<sup>2</sup>)

8 Alleineigentum im Baucht der Credit Suisse Funds AG,

Zugehörigkeit zu je 50% dem Credit Suisse Funds Real

Estate Fund LivingPlus und Credit Suisse Real Estate Fund

Hospitality (total Grundstücksfläche = 29 470 m<sup>2</sup>)

▼ Alters- und Pflegeheim

★ Wohnen mit Living Services

♣ Gesundheit und Hotels

● Seniorenresidenz

● greenproperty Bronze

● greenproperty Silber

● greenproperty Gold

● Minergie

● Minergie-Eco

● Minergie-P

● SNSB 2.0 Gold

● Minergie-P-Eco

● GEAK (CH)

Ort, Adresse	Energie- und Gebäudelabel	Nutzungen	Anzahl Gebäude	Total Miet-objekte	Total Miet-fläche m <sup>2</sup>	Grundstücks-fläche m <sup>2</sup>	Erstellungs-jahr	Erwerbs-datum	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten in CHF	Verkehrs-wert in CHF	Soll- Mietertrag <sup>1</sup>		Bruttoerträge Mietzinsausfälle <sup>1</sup> (Nettommietertrag) <sup>1</sup>	
												in CHF	in %	in CHF	in %
Villeneuve, Chemin de Byron 2		▼	1	65	2 150	4 791	1850	01.01.2008	Alleineigentum	13 355 800	14 730 000	759 278	–	–	759 278
Wollerau, Wilenstrasse 4		★	1	41	662	1 178	2006	01.11.2008	Alleineigentum	9 260 200	7 929 000	486 475	108 193	22,24	378 282
Zuchwil, Stauffacherweg 3		★	1	49	1 057	1 036	1968	01.03.2009	Alleineigentum	3 806 300	4 917 000	236 226	17 808	7,54	218 418
Zuchwil, Stauffacherweg 5, 7		★	2	60	2 278	3 784	1982	01.03.2009	Alleineigentum	7 471 000	9 025 000	422 730	8 320	1,97	414 410
Zürich, Hagenholzstrasse 62, "Andreasark 3"	●●	★	1	173	6 836	4 171	2012	06.02.2009	Alleineigentum	40 617 600	69 310 000	2 384 614	5 230	0,22	2 379 384
Zürich, Im Heuried 52, 54, 56, 58, 60, 62 / Küngematt 3, 5, 7, 9, 11, 15		★	12	137	6 587	8 897	1941	01.04.2008	Alleineigentum	40 818 500	62 450 000	2 093 447	58 573	2,80	2 034 874
Zuzwil, Herbergstrasse 5, 7	●	★	2	70	2 140	3 163	1992/1994	01.10.2007	Alleineigentum	6 657 000	6 109 000	366 915	9 420	2,64	347 495
<b>Total Wohnbauten</b>			<b>198</b>	<b>9 969</b>	<b>369 514</b>	<b>452 368</b>				<b>1 759 698 200</b>	<b>2 106 382 000</b>	<b>92 280 939</b>	<b>1 778 704</b>	<b>1,93</b>	<b>90 502 235</b>
davon im Stockwerkeigentum										<b>38 774 100</b>	<b>46 550 000</b>	<b>2 224 370</b>	<b>74 784</b>	<b>3,36</b>	<b>2 149 586</b>
davon im Baurecht										<b>291 340 100</b>	<b>18 585 182</b>	<b>297 309</b>	<b>1,60</b>	<b>18 287 873</b>	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>															
Bad Zurzach, Badstrasse 44, "Parkhotel"		♣	1	349	8 268	10 059	1984	01.11.2008	Alleineigentum	63 241 600	31 660 000	590 832	–	–	590 832
Basel, Gundell-Park Einstellhalle 1., 2., 3. UG			1	675	184	2 788	1968	01.04.2008	Alleineigentum	16 108 600	12 360 000	1 010 682	106 497	10,54	904 185
Dussnang, Kurhausstrasse 34, "Rehaklinik"	●	♣	1	365	16 274	27 434	1900/1997	11.07.2014	Alleineigentum	60 242 100	58 530 000	2 756 080	–	–	2 756 080
Genf, Rue Philippe-Plantamour 6, 8		★	2	28	2 494	618	1900/2011	23.12.2009	Alleineigentum	38 439 000	30 240 000	1 746 925	–	–	1 746 925
Kehrsatz, Weidweg 2, 2a, 2c	●●	♣	3	14	889	2 353	2013	15.03.2012	Alleineigentum	4 578 900	5 255 000	266 844	–	–	266 844
Rheinfelden, Augarten Zentrumsbauten / Im Waldhof			1	8	1 423	3 989	1973	01.04.2008	Alleineigentum im Baurecht	1 588 000	1 537 000	133 298	–	–	133 298
Rorschach*, Neugasse 1 / Marktplatz 2															
Saillon, Les Bains de Saillon		♣	1	191	16 008	14 419	1983	01.02.2008	Alleineigentum	81 977 000	57 950 000	3 518 271	–	–	3 518 271
Seewis Dorf, Schlossstrasse 1 / von Salisstrasse 15, 17, 19		♣	3	79	3 666	3 031	1886/1996/2007/2010	01.11.2017	Alleineigentum	13 644 100	13 530 000	629 749	–	–	629 749
Thun, Scheibenstrasse 11, "Selve-Areal"	●●●		1	143	8 772	4 990	2009	16.12.2009	Alleineigentum	44 319 000	51 090 000	2 373 132	–	–	2 373 132
Yverdon-les-Bains, Avenue des Bains 20, 22		♣	2	285	7 678	32 726	1977/1988	01.12.2015	Alleineigentum im Baurecht	40 283 800	25 040 000	1 775 760	–	–	1 775 760
Zürich, Badenerstrasse 537 / Cyklamenweg 1, 3		♣	1	238	4 945	2 741	2011	21.08.2008	Alleineigentum	45 438 000	42 030 000	2 100 000	–	–	2 100 000
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>			<b>17</b>	<b>2 375</b>	<b>70 601</b>	<b>105 148</b>				<b>409 860 100</b>	<b>329 222 000</b>	<b>16 901 573</b>	<b>106 497</b>	<b>0,63</b>	<b>16 795 076</b>
davon im Baurecht										<b>41 871 800</b>	<b>26 577 000</b>	<b>1 909 058</b>	–	–	<b>1 909 058</b>
<b>Gemischte Bauten</b>															
Basel, Erlenmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, "Bäleo Erlenmatt"	●●●	★	1	209	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Miteigentum <sup>7</sup>	79 894 500	81 223 000	3 071 057	83 086	2,71	2 987 971
Bülach, Schaffhauserstrasse 53, 55 / Winterthurerstrasse 11, "Arcade"		★	1	187	9 185	6 574	2009	01.07.2009	Alleineigentum	39 233 000	41 950 000	2 069 734	6 283	0,30	2 063 451
Bulle, Chemin de Bouleyres 35, 37 / Rue de l'Ondine 20	●●		3	295	9 652	13 918	1989/2002/2013	17.12.2009	Alleineigentum	49 234 400	57 500 000	3 149 151	–	–	3 149 151
Dietikon, Zentralstrasse 2, 4, 6, 8, 8a, 10, 10a / Florastrasse, «Nextra»		★	2	171	4 204	3 488	2011	23.04.2009	Alleineigentum	23 436 500	28 780 000	1 135 017	40 026	3,53	1 094 991
Ecublens, EPFL - Centre de Congrès et de Rencontres, Les Blévallaires	●●		1	295	29 195	14 735	2014	22.12.2010	Alleineigentum im Baurecht <sup>8</sup>	115 633 000	128 940 000	5 303 705	–	–	5 303 705
Lyss, Steinweg 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, «Lyszbachpark»	●	▼★	2	618	23 386	18 282	2011	16.12.2011	Alleineigentum	102 157 100	101 440 000	5 502 187	354 738	6,45	5 147 449
Oensingen, Mühlefeldstrasse 53, 55, 57, 57a / Bienkenstrasse 22, 24, 26, 26a, "Inneres Müllfeld"		★	8	426	12 598	12 620	1994	01.07.2008	Alleineigentum	42 037 000	33 930 000	2 223 657	141 477	6,36	2 082 180
Porza, Via Chiosso	●●		1	110	3 508	3 076	2023	01.07.2021	Alleineigentum	25 713 800	23 870 000	74 751	9 965	13,33	64 786
Pratteln, Hohenrainstrasse 24, 24a, "Ceres Tower"	●●	★	1	372	13 334	5 251	2017	30.03.2015	Alleineigentum	77 395 400	77 310 000	3 430 122	382 549	11,15	3 047 573
Regensdorf, Affolternstrasse 26, 28		★	2	37	1 340	1 327	2006	01.11.2007	Alleineigentum	6 405 700	7 775 000	341 387	570	0,17	340 817
Schaffhausen, Stimmerstrasse 74, 76, 78, 80, 80a, "Alpenblick"		★	5	175	6 703	5 939	1968	01.11.2007	Alleineigentum	16 341 000	18 350 000	923 144	47 548	5,15	875 596
<b>Total gemischte Bauten</b>			<b>27</b>	<b>2 895</b>	<b>123 543</b>	<b>88 815</b>				<b>577 481 400</b>	<b>601 068 000</b>	<b>27 223 912</b>	<b>1 066 242</b>	<b>3,92</b>	<b>26 157 670</b>
davon im Baurecht										<b>115 633 000</b>	<b>128 940 000</b>	<b>5 303 705</b>	–	–	<b>5 303 705</b>
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>															
Basel, J.-J. Balmer-Strasse 1		★♣	1	212	5 095	1 483	1968	01.04.2008	Alleineigentum	27 001 800	21 030 000	320 833	–	–	320 833
Petit-Lancy, Chemin de Surville, "CityPop"	●	★	1	–	–	2 048	–	15.12.2022	Alleineigentum	49 655 400	47 460 000	–	–	–	–
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>			<b>2</b>	<b>212</b>	<b>5 095</b>	<b>3 531</b>				<b>76 657 200</b>	<b>68 490 000</b>	<b>320 833</b>	–	–	<b>320 833</b>
<b>Gesamttotal</b>			<b>244</b>	<b>15 451</b>	<b>568 753</b>	<b>649 862</b>				<b>2 823 696 900</b>	<b>3 105 162 000</b>	<b>136 727 257</b>	<b>2 951 443</b>	<b>2,16</b>	<b>133 775 814</b>
davon im Stockwerkeigentum										<b>38 774 100</b>	<b>46 550 000</b>	<b>2 224 370</b>	<b>74 784</b>	<b>3,36</b>	<b>2 149 586</b>
davon im Baurecht										<b>448 844 900</b>	<b>546 712 000</b>	<b>25 797 945</b>	<b>297 309</b>	<b>1,15</b>	<b>25 500 636</b>

### Wohnungen

Zimmer						Total Wohnungen			Parking	
1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Anz.	m <sup>2</sup>	%	Anz.		
39	–	–	–	–	39	2 150	100,00	25		
11	–	1	–	–	12	500	75,53	28		
–	–	7	7	–	14	1 057	100,00	35		
–	–	7	19	–	26	2 278	100,00	34		
–	36	41	13	–	90	6 818	99,74	81		
2	90	10	6	–	108	6 346	96,34	14		
–	3	4	7	3	17	1 818	84,95	42		
<b>1 263</b>	<b>1 478</b>	<b>1 388</b>	<b>576</b>	<b>194</b>	<b>4 899</b>	<b>355 744</b>		<b>96,27</b>	<b>4 730</b>	

Gewerbe											
Läden		Büros, Praxis-räume usw.		Kinos / Hotels / Restaurants		Lagerräume		Übrige kommer-zielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP	
Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>	Anz.	m <sup>2</sup>
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–
–	–	–	1	162	–	–	–	–	–	–	1
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	18
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15	241
1	42	–	–	1	123	4					

# 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: Steuerliche Behandlung in Deutschland**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Allgemeiner Hinweis**

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

### **Erläuterung 3: Steuerliche Behandlung in Österreich**

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Österreich ist anzumerken, dass die in § 40, 42 des Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnwFG) genannten Angaben bei der Österreichischen Kontrollbank (OeKB) veröffentlicht werden. Da die Angaben nach den Regeln des österreichischen Steuerrechts ermittelt wurden, gilt der Immobilienfonds in Österreich aus steuerlicher Sicht als «transparent». Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.



#### **Erläuterung 4: Offenlegung von Leerständen**

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

#### **Erläuterung 5: 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 LivingPlus**

ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» (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 («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 25% 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 Gesamtsanierung 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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) 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 25% **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 Gesamtsanierung 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.

# Bewertungsbericht

---

## **Auftrag**

Gemäss Kollektivanlagengesetz (KAG, in Kraft seit 1.1.2007) sind die von Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Bewertungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Die Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus wurden per 31. Dezember 2023 von Wüest Partner als unabhängiger, von der FINMA akkreditierter Bewertungsexperte einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung oder im Falle einer erstmaligen Bewertung durch einen neuen Bewertungsexperten eine Besichtigung vor Ort erfolgte.

Wüest Partner wurde von der Fondsleitung mit der Leitung und Durchführung der Bewertungen beauftragt. Dazu gehört die Koordination des gesamten Bewertungsprozesses mit Datenaufbereitung, Bereitstellung einer Bewertungssoftware sowie Zusammenstellung und Controlling der Ergebnisse, sowie die Bewertung und Besichtigung der jeweiligen Liegenschaften. Die Credit Suisse Funds AG ist verantwortlich für die Beschaffung der Unterlagen.

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. Wüest Partner hat 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**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (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 je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

## **Bewertungsmethode**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet würden. Für den aktuell einen angefangenen Bau wurde eine DCF-Bewertung per Fertigstellung vorgenommen. 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 Erfahrungswerte der Vergangenheit, genehmigten Budgets sowie Benchmarkwerten bestimmt. Instandsetzungskosten basieren auf 10-Jahres-Investitionsplänen der Credit Suisse. 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.

**Unabhängigkeit  
und  
Vertraulichkeit**

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

**Bewertungs-  
ergebnisse**

Per 31. Dezember 2023 wird der Marktwert der 98 Bestandsliegenschaften (inkl. der zwei Miteigentumsliegenschaften in Ecublens und Basel) durch die Experten auf CHF 3 036,672 Mio. geschätzt.

Der Marktwert der beiden fertiggestellten Liegenschaften am Weissensteinweg 3, 5 in Bad Zurzach und an der Via Chiasso 17, 19 in Porza (Lugano) wird per Bewertungsstichtag im Total mit CHF 51,92 Mio. und der Marktwert der sich aktuell im Bau befindlichen Liegenschaft am Chemin de Surville 1 in Petit-Lancy (Bauprojekt) wird per Bewertungsstichtag mit CHF 47,46 Mio. ausgewiesen.

Der Wert des Gesamtportfolios der insgesamt aktuell 100 Objekte beträgt somit im Total CHF 3 105,162 Mio.

Gegenüber dem Wert des Gesamtportfolios per 31. Dezember 2022 (101 Objekte) verändert sich der Wert des Portfolios um CHF –18,739 Mio. respektive um –0,6%.

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 aktuellen Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen momentan bezahlten Renditen. Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz per 31. Dezember 2023 über das ganze Portfolio (100 Objekte) gesehen wird mit 3,05% ausgewiesen.

Wüest Partner AG  
Zürich, den 16. Januar 2023

Reto Stiefel

Andreas Ammann

# Bericht der Prüfgesellschaft

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

## Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus – 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 beigefügte Jahresrechnung 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 Berufsstands, 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 Verantwortlichkeit, 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.

### Verantwortung 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 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, 22. 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](http://www.credit-suisse.com/ch/realstate)