

Jahresabschlüsse der Immobilienfonds von Credit Suisse per 30. September 2022

Zürich, 8. Dezember 2022 – **Die Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Abschluss des Geschäftsjahres per 30. September 2022 haben gemessen an den Fundamentaldaten ein gutes Jahr hinter sich und verzeichneten Anlagerenditen zwischen 4,1 % und 6,2 %. An der Börse waren hingegen im Einklang mit vielen anderen Anlageklassen starke Kursrückgänge zu beobachten – die Performance der Fonds lag im Geschäftsjahr 2021/22 zwischen –14,2 % und –20,6 %.**

Die wichtigsten Ergebnisse sind untenstehend pro Fonds zusammengefasst.

Credit Suisse 1a Immo PK mit Anlagerendite von 6,2 %

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, Valoren-Nummer 844 303) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2022 mit einer Anlagerendite von 6,2 % (Vorjahr: 5,1 %) ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg auf CHF 4'924,6 Mio. (Vorjahr: CHF 4'799,4 Mio.). Die Mietzinsausfallrate reduzierte sich auf 6,1 % (Vorjahr: 7,8 %). Die Ausschüttung bleibt konstant bei CHF 45.00 pro Anteil, wobei die Ausschüttungsquote 94,5 % beträgt (Vorjahr: 100,4 %). Im Sekundärmarkt konnte sich der CS 1a Immo PK dem Abgabedruck nicht entziehen und beendete das Geschäftsjahr 2021/22 mit einem Disagio von –12,0 % (Vorjahr: Agio von 16,4 %). Entsprechend wies der Fonds im Sekundärmarktthandel eine Performance von –20,1 % aus (Vorjahr: 19,4 %). Der Benchmark SXI Real Estate Funds Broad erreichte in der gleichen Zeitspanne eine Performance von –16,1 %.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden für den CS 1a Immo PK keine zusätzlichen Liegenschaften erworben. Drei Liegenschaften in Pfungen, Luzern und Steinhausen wurden insgesamt deutlich über den Verkehrswerten verkauft. Ausserdem wurden drei Neubauprojekte in Agno, Locarno und Romanshorn sowie zwei Sanierungen in Genf und Neuenburg fertiggestellt und ihren Mietern übergeben. Der CS 1a Immo PK nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte drei von fünf möglichen Sternen.

Wie bereits im Juli 2022 mitgeteilt, hat die Fondsleitung den für das vierte Quartal 2022 vorgesehenen Börsengang des Fonds aufgrund der hohen Volatilität und stark schwankender Handelsvolumen am Markt für Immobilienfonds verschoben. Die Vorbereitungen für die Kotierung sind weitgehend abgeschlossen. Da für die Steuerumstellung beim Börsengang ein geprüfter Geschäftsabschluss erforderlich ist, ist als frühester nächster Termin das 4. Quartal 2023 möglich, sofern sich bis zu diesem Zeitpunkt die Volatilität und das Handelsvolumen wieder normalisiert haben.

Kennzahlen auf Seite 3

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss mit konstanter Ausschüttung

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, Valoren-Nummer 276 935) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2022 mit einer Anlagerendite von 4,1 % (Vorjahr: 4,0 %) ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg auf CHF 2'666,5 Mio. (Vorjahr: CHF 2'381,7 Mio.), und die Mietzinsausfallrate lag bei 8,0 % (Vorjahr: 9,8 %). Die Ausschüttung bleibt konstant bei CHF 7.40, die Ausschüttungsquote liegt bei 93,6 % (Vorjahr: 113,5 %). Die Performance betrug im Geschäftsjahr 2021/22 –14,2 % (Vorjahr: 8,4 %). Der Benchmark SXI Real Estate Funds Broad wies für die gleiche Zeitspanne –16,1 % aus. Das Agio fiel dabei von 4,6 % auf –13,7 %. Per 30. September 2022 gingen Kündigungen über 114'029 Anteile ein, was 1,3 % der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im Dezember 2023 zurückbezahlt.

Der Fonds erwarb in Bern eine und in Genf und Yverdon je zwei gut vermietete Liegenschaften. In Nyon wurde eine Liegenschaft verkauft. Beim globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB hat der CS REF Interswiss drei von fünf möglichen Sternen erzielt.

Kennzahlen auf Seite 4

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus mit erfolgreicher Kapitalerhöhung

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, Valoren-Nummer 24 563 395) hat sein Portfolio im Geschäftsjahr 2021/22 weiter diversifiziert. Der Verkehrswert stieg auf CHF 917,5 Mio. (Vorjahr: CHF 813,4 Mio.). Die Anlagerendite lag bei 4,4 % (Vorjahr: 5,2 %), und die Mietzinsausfallrate belief sich auf 3,5 % (Vorjahr: 3,0 %). Zur Ausweitung des Portfolios trug auch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im September 2022 bei, mit der in einem schwierigen Marktumfeld das Eigenkapital des Fonds um CHF 108,0 Mio. erhöht wurde. Die Ausschüttung wird auf CHF 3.50 pro Anteil (Vorjahr CHF 3.90) reduziert, die Ausschüttungsquote liegt bei 102,2 % (Vorjahr: 99,6 %). Die Performance des CS REF LogisticsPlus betrug im Geschäftsjahr 2021/22 –18,9 % (Vorjahr: 10,0 %). Der Benchmark SXI Real Estate Funds Broad wies in der gleichen Zeitspanne eine Performance von –16,1 % aus. Das Agio ging von 36,2 % auf 5,0 % zurück.

Der Anstieg der Verkehrswerte des Fonds ist vor allem auf den Erwerb von bestehenden Liegenschaften sowie die Fertigstellung eines Bauprojektes zurückzuführen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Liegenschaften in Unterkulm, Cousset sowie Illnau-Effretikon erworben. Das Parking Kunstmuseum in Basel wurde im Dezember 2021 fertiggestellt. Zusätzlich wurden vier kleinere Liegenschaften mit teilweise auslaufenden Mietverträgen leicht über den Verkehrswerten veräussert. Der CS REF LogisticsPlus erzielte beim globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB drei von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 5

Credit Suisse Real Estate Fund Siat wächst mit Neubauprojekten

Der Verkehrswert der Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, Valoren-Nummer 1 291 370) stieg auf CHF 3'857,7 Mio. (Vorjahr: CHF 3'674,5 Mio.). Zudem erzielte der Fonds eine Anlagerendite von 5,2 % (Vorjahr: 6,4 %). Die Mietzinsausfallrate sank auf 3,1 % (Vorjahr: 4,1 %). Die Ausschüttung liegt unverändert bei CHF 5.20 pro Anteil, und die Ausschüttungsquote stieg von 97,0 % auf 105,0 % an. Die Performance des CS REF Siat im Geschäftsjahr 2021/22 betrug –20,6 % (Vorjahr: 19,8 %). Der Benchmark SXI Real Estate Funds wies in der gleichen Zeitspanne eine Performance von –16,1 % aus. Allerdings ging die Fondsp performance auch mit einem Rückgang des Agios auf 17,6 % (Vorjahr: 54,1 %) einher.

Der CS REF Siat erwarb im vergangenen Geschäftsjahr in Brunnen ein Bauprojekt und setzte in Rothrist die Strategie fort, sich von kleineren, älteren Wohngebäuden zu trennen. Des Weiteren realisiert der Fonds eine Reihe von Bauprojekten in Basel, Dübendorf, Neuenburg, Prangins sowie Spreitenbach. Beim globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB erzielte der CS REF Siat drei von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 6

Kennzahlen des CS 1a Immo PK (Valoren-Nummer 844 303)

Geschäftsabschluss per		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	4'924,6 Mio.	4'799,4 Mio.	4'481,2 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		21,65 %	21,91 %	16,93 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1'312.33	1'280.25	1'267.51
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1'155.00	1'490.00	1'295.00
Disagio		-11,99 %	16,38 %	2,17 %
Ausschüttung	CHF	45.00²	45.00	50.00
Ausschüttungsrendite		3,90 %	3,02 %	3,86 %
Ausschüttungsquote		94,49 %	100,35 %	118,18 %
Performance ³		-20,12 %	19,35 %	-0,97 %
Anlagerendite		6,21 %	5,12 %	5,18 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,82 %	4,98 %	5,59 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		4,39 %	3,93 %	4,65 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,62 %	73,55 %	73,28 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,53 %	0,52 %	0,52 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,68 %	0,61 %	0,59 %
Mietzinseinnahmen	CHF	198,4 Mio.	183,8 Mio.	175,9 Mio.
Mietzinsausfallrate		6,11 %	7,77 %	8,37 %

¹ Maximal zulässige Belastung: ein Drittel der Verkehrswerte (Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2022 (Ex-Datum: 12.12.2022).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen des CS REF Interswiss (Valoren-Nummer 276 935)

Geschäftsabschluss per		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'666,5 Mio.	2'381,7 Mio.	2'418,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		26,48 %	18,48 %	24,21 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	197.36	196.95	196.89
Schlusskurs	CHF	170.30	206.00	198.20
Disagio		-13,71 %	4,60 %	0,67 %
Ausschüttung	CHF	7.40²	7.40	7.60
Ausschüttungsrendite		4,35 %	3,59 %	3,83 %
Ausschüttungsquote		93,63 %	113,50%	97,22 %
Performance ³		-14,16 %	8,36 %	-3,89 %
Anlagerendite		4,09 %	4,02 %	8,55 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		3,71 %	4,29 %	8,09 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		2,68 %	3,27 %	5,48 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,45 %	73,93 %	74,49 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64 %	0,68 %	0,68 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		1,02 %	0,93 %	0,98 %
Mietzinseinnahmen	CHF	112,5 Mio.	98,6 Mio.	107,1 Mio.
Mietzinsausfallrate		7,95 %	9,83 %	9,87 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2022 (Ex-Datum: 12.12.2022).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen des CS REF LogisticsPlus (Valoren-Nummer 24 563 395)

Geschäftsabschluss per		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	917,5 Mio.	813,4 Mio.	643,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		5,32 %	8,52 %	15,14 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	106.26	105.65	104.26
Schlusskurs	CHF	111.60	143.90	145.00
Agio		5,03 %	36,20 %	39,08 %
Ausschüttung	CHF	3.50²	3.90	3.90
Ausschüttungsrendite		3,14 %	2,71 %	2,69 %
Ausschüttungsquote		102,22 %	99,57 %	107,48 %
Performance ³		-18,88 %	9,96 %	24,21 %
Anlagerendite		4,41 %	5,24 %	4,22 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,34 %	4,79 %	4,53 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,88 %	4,12 %	4,22 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		78,99 %	82,72 %	84,23 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,63 %	0,59 %	0,60 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,55 %	0,49 %	0,51 %
Mietzinseinnahmen	CHF	37,8 Mio.	33,8 Mio.	25,4 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,50 %	3,02 %	1,78 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2022 (Ex-Datum: 12.12.2022).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen des CS REF Siat (Valoren-Nummer 1 291 370)

Geschäftsabschluss per		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'857,70 Mio.	3'674,5 Mio.	3'475,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		20,39 %	18,82 %	16,89 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	164.95	161.95	157.40
Schlusskurs	CHF	194.00	249.50	213.00
Agio		17,61 %	54,06 %	35,32 %
Ausschüttung	CHF	5.20²	5.20	5.20
Ausschüttungsrendite		2,68 %	2,08 %	2,44 %
Ausschüttungsquote		105,00 %	96,97 %	95,07 %
Performance ³		-20,56 %	19,83 %	10,30 %
Anlagerendite		5,21 %	6,38 %	5,98 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,22 %	6,09 %	5,49 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,77 %	4,49 %	4,03 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70,80 %	71,57 %	71,72 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,67 %	0,67 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,68 %	0,62 %	0,71 %
Mietzinseinnahmen	CHF	155,1 Mio.	149,5 Mio.	145,1 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,13 %	4,06 %	5,42 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2022 (Ex-Datum: 12.12.2022).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende Dezember 2022 in elektronischer Form.
- Bisherige Jahres- und Halbjahresberichte: [credit-suisse.com/fundprices](https://www.credit-suisse.com/fundprices)
- Global Real Estate: [credit-suisse.com/ch/realestate](https://www.credit-suisse.com/ch/realestate)

Auskünfte

Kontakt für Medien:

Media Relations Credit Suisse AG, +41 844 33 88 44, media.relations@credit-suisse.com

Kontakt für Investoren:

Ulrich Braun, Leiter Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, +41 44 332 58 08, ulrich.braun@credit-suisse.com

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist Teil der Division Asset Management der Credit Suisse Group. Das Asset Management verwaltet weltweit Vermögen von über CHF 411.3 Mia. (per 30. September 2022). Gestützt auf die weltweite Marktpräsenz der Credit Suisse Group bietet das Asset Management aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein ausgewiesenes Produkt-Know-how in der Schweiz, EMEA, APAC und Amerika an. Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert. Wir bieten eine breite Auswahl von aktiven und passiven Anlagefonds an, die im Einklang mit dem Credit Suisse Sustainable Investment Framework stehen oder einen nachhaltigen Index replizieren. Dabei verfolgen wir unterschiedliche Ansätze, bei denen Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (ESG-Kriterien) an verschiedenen Punkten in den Investmentprozess eingreifen.

Disclaimer

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

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

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

Die hierin genannte kollektive Kapitalanlage Credit Suisse 1a Immo PK ist in der Schweiz aufgelegt worden. Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Fondsvertrages mit Anhang und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, oder bei allen Niederlassungen der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und der Credit Suisse Real Estate Fund Siat sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag, des Basisinformationsblatts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Die Verkaufsprospekte mit integriertem Fondsvertrag, die Basisinformationsblätter sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, oder bei allen Niederlassungen der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

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

Copyright © 2022 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.