

Jahresabschlüsse der Schweizer Immobilienfonds von Credit Suisse per 30. September 2023

Zürich, 7. Dezember 2023 – Die Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Abschluss des Geschäftsjahres per 30. September 2023 haben fundamental ein gutes Jahr hinter sich. In allen vier Fonds konnte die Mietzinsausfallrate deutlich reduziert werden. Im Einklang mit den Entwicklungen auf dem Investitionsmarkt haben die externen Schätzungsexperten allerdings die Diskontierungssätze angehoben. Entsprechend resultierten Anlagerenditen zwischen $-0,4\%$ und $+2,2\%$. Die Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2022/23 bleiben bei allen vier Fonds unverändert.

Die wichtigsten Ergebnisse sind untenstehend pro Fonds zusammengefasst.

Credit Suisse 1a Immo PK mit tieferer Mietzinsausfallrate

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, Valor 844 303) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2023 mit einer Anlagerendite von $0,3\%$ (Vorjahr: $6,2\%$) ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften reduzierte sich leicht auf CHF 4'908,3 Mio. (Vorjahr: CHF 4'924,6 Mio.). Die Mietzinsausfallrate konnte weiter auf $5,2\%$ (Vorjahr: $6,1\%$) gesenkt werden. Die Ausschüttung bleibt konstant bei CHF 45.00 pro Anteil, wobei die Ausschüttungsquote $93,5\%$ beträgt (Vorjahr: $94,5\%$). Der CS 1a Immo PK konnte sich dem Abgabedruck im Sekundärmarkt nicht entziehen und beendete das Geschäftsjahr bei einem Disagio von $-17,4\%$ (Vorjahr: Disagio von $-12,0\%$). Entsprechend wies der Fonds im Geschäftsjahr 2022/23 im Sekundärmarkthandel eine Performance von $-5,4\%$ auf (Vorjahr: $-20,1\%$; Benchmark SXI Real Estate Funds Broad: $+2,0\%$). Per 30. September 2023 wurden 277'680 Anteile gekündigt, was $9,8\%$ der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im Dezember 2024 zurückbezahlt.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden weder Liegenschaften erworben noch verkauft. Die drei Bauprojekte am Seetalplatz in Emmenbrücke konnten planmässig fertiggestellt und bereits weitgehend ihren Mietern übergeben werden. Drei weitere Bauprojekte in Jona, Luterbach sowie Winterthur befinden sich in der Realisierungsphase. Der CS 1a Immo PK hat am globalen Nachhaltigkeits-Benchmarking GRESB teilgenommen und erzielte dabei abermals drei von fünf möglichen Sternen.

Wie bereits im August 2023 mitgeteilt, hat die Fondsleitung den geplanten Börsengang des Fonds angesichts des Marktumfelds sowie der Akquisition durch UBS sistiert. Über die nächsten Schritte wird im 1. Quartal 2024 informiert.

Kennzahlen auf Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss mit Ausschüttungsrendite von $4,6\%$

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, Valor 276 935) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2023 mit einer Anlagerendite von $-0,4\%$ (Vorjahr: $4,1\%$) ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften sank auf CHF 2'566,1 Mio. (Vorjahr: CHF 2'666,5 Mio.). Die Mietzinsausfallrate konnte auf $6,3\%$ reduziert werden (Vorjahr: $8,0\%$). Die Ausschüttung bleibt konstant bei CHF 7.40, die Ausschüttungsquote liegt bei $95,3\%$ (Vorjahr: $93,6\%$). Die Performance betrug im Geschäftsjahr 2022/23 $-1,8\%$ (Vorjahr: $-14,2\%$; Benchmark SXI Real Estate Funds Broad: $+2,0\%$). Das Disagio stieg innert Jahresfrist von $-13,7\%$ auf $-15,4\%$ an. Per 30. September 2023 wurden 51'772 Anteile gekündigt, was $0,6\%$ der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im Dezember 2024 zurückbezahlt.

Die per Ende Geschäftsjahr 2021/22 gekündigten 114'029 Anteile werden am 20. Dezember 2023 zurückbezahlt. Damit reduziert sich per 20. Dezember 2023 die Anzahl Anteile im Umlauf von 8'984'580 auf neu 8'870'551 Anteile.

Im Portfolio wurde eine Liegenschaft in Crissier veräussert. Das Bauprojekt an der Rue de Berne in Genf wird 2024 fertiggestellt. Nach Stichtag des Geschäftsjahres 2022/23 hat der Fonds zwei Liegenschaften in Meyrin sowie eine Liegenschaft in Eysins und Lausanne veräussert. Der CS REF Interwiss hat am globalen Nachhaltigkeits-Benchmarking GRESB teilgenommen und erzielte dabei abermals drei von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 4.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus steigert Mietzinseinnahmen um 11,3 %

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, Valor 24 563 395) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2023 mit einer Anlagerendite von $-0,3\%$ (Vorjahr: $4,4\%$). Der Verkehrswert sank auf CHF 901,2 Mio. (Vorjahr: CHF 917,5 Mio.). Die Mietzinsausfallrate reduzierte sich auf $2,6\%$ (Vorjahr: $3,5\%$). Die Ausschüttung bleibt konstant bei CHF 3.50, die Ausschüttungsquote liegt bei $95,8\%$ (Vorjahr: $102,2\%$). Die Performance des CS REF LogisticsPlus betrug im Geschäftsjahr 2022/23 $-15,9\%$ (Vorjahr: $-18,9\%$; Benchmark SXI Real Estate Funds Broad: $+2,0\%$). Das Disagio betrug $-11,2\%$ (Vorjahr: Agio von $+5,0\%$). Per 30. September 2023 wurden 42'000 Anteile gekündigt, was $0,5\%$ der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im Dezember 2024 zurückbezahlt.

Nach Stichtag des Geschäftsjahres 2022/23 wurde eine Liegenschaft in Oberentfelden erworben. In Bülach wird zudem ein Neubauprojekt realisiert, dessen Fertigstellung und Übergabe an den Mieter für das zweite Halbjahr 2024 geplant ist. Der CS REF LogisticsPlus hat am globalen Nachhaltigkeits-Benchmarking GRESB teilgenommen und erzielte dabei vier von fünf möglichen Sternen (Vorjahr: drei Sterne).

Kennzahlen auf Seite 5.

Credit Suisse Real Estate Fund Siat wächst mittels Neubauprojekten

Per 30. September 2023 stieg der Verkehrswert der Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, Valor 1 291 370) auf CHF 3'931,5 Mio. (Vorjahr: CHF 3'857,7 Mio.). Die Anlagerendite kam bei $2,2\%$ (Vorjahr: $5,2\%$) zu liegen. Die Mietzinsausfallrate konnte auf $2,5\%$ gesenkt werden (Vorjahr: $3,1\%$). Die Ausschüttung liegt unverändert bei CHF 5.20 pro Anteil – die Ausschüttungsquote liegt bei $100,0\%$ (Vorjahr: $105,0\%$). Die Performance des CS REF Siat im Geschäftsjahr 2022/23 betrug $6,3\%$ (Vorjahr: $-20,6\%$; Benchmark SXI Real Estate Funds: $+2,0\%$). Das Agio stieg innert Jahresfrist von $17,6\%$ auf $23,1\%$.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in Chiasso sowie Delémont Liegenschaften veräussert. In Basel, Dübendorf, Liestal, Spreitenbach, Neuenburg sowie Brunnen werden Neubauprojekte/Sanierungen realisiert, welche über die nächsten zwei Geschäftsjahre zusätzliche Mieterträge für den Fonds generieren werden. Der CS REF Siat hat am globalen Nachhaltigkeits-Benchmarking GRESB teilgenommen und erzielte dabei abermals drei von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 6.

Kennzahlen des CS 1a Immo PK (Valor 844 303)

Geschäftsabschluss per		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	4'908,3 Mio.	4'924,6 Mio.	4'799,4 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,07 %	3,01 %	3,14 %
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		23,98 %	21,65 %	21,91 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1'271.59	1'312.33	1'280.25
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1'050.00	1'155.00	1'490.00
Disagio/Agio		-17,43 %	-11,99 %	16,38 %
Ausschüttung	CHF	45.00²	45.00	45.00
Ausschüttungsrendite		4,29 %	3,90 %	3,02 %
Ausschüttungsquote		93,46 %	94,49 %	100,35 %
Performance ³		-5,44 %	-20,12 %	19,35 %
Anlagerendite		0,31 %	6,21 %	5,12 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		0,11 %	5,82 %	4,98 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,26 %	4,39 %	3,93 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,33 %	75,62 %	73,55 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,52 %	0,53 %	0,52 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,82 %	0,68 %	0,61 %
Mietzinseinnahmen	CHF	203,5 Mio.	198,4 Mio.	183,8 Mio.
Mietzinsausfallrate		5,23 %	6,11 %	7,77 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2023 (Ex-Datum: 12.12.2023).

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 (Valor 276 935)

Geschäftsabschluss per		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'566,1 Mio.	2'666,5 Mio.	2'381,7 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,17 %	3,11 %	3,30 %
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		27,10 %	26,48 %	18,48 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	189,21	197,36	196,95
Schlusskurs	CHF	160,00	170,30	206,00
Disagio/Agio		-15,44 %	-13,71 %	4,60 %
Ausschüttung	CHF	7,40²	7,40	7,40
Ausschüttungsrendite		4,63 %	4,35 %	3,59 %
Ausschüttungsquote		95,34 %	93,63 %	113,50 %
Performance ³		-1,82 %	-14,16 %	8,36 %
Anlagerendite		-0,42 %	4,09 %	4,02 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		-0,56 %	3,71 %	4,29 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		-0,04 %	2,68 %	3,27 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,54 %	75,45 %	73,93 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,64 %	0,68 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		1,22 %	1,02 %	0,93 %
Mietzinseinnahmen	CHF	113,3 Mio.	112,5 Mio.	98,6 Mio.
Mietzinsausfallrate		6,29 %	7,95 %	9,83 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2023 (Ex-Datum: 12.12.2023).

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 (Valor 24 563 395)

Geschäftsabschluss per		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	901,2 Mio.	917,5 Mio.	813,4 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		3,71 %	3,58 %	3,79 %
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		7,81 %	5,32 %	8,52 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	102,49	106,26	105,65
Schlusskurs	CHF	91,00	111,60	143,90
Disagio/Agio		-11,21 %	5,03 %	36,20 %
Ausschüttung	CHF	3,50²	3,50	3,90
Ausschüttungsrendite		3,85 %	3,14 %	2,71 %
Ausschüttungsquote		95,76 %	102,22 %	99,57 %
Performance ³		-15,91 %	-18,88 %	9,96 %
Anlagerendite		-0,28 %	4,41 %	5,24 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		-0,31 %	4,34 %	4,79 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		-0,16 %	3,88 %	4,12 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79,82 %	78,99 %	82,72 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64 %	0,63 %	0,59 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,74 %	0,55 %	0,49 %
Mietzinseinnahmen	CHF	42,1 Mio.	37,8 Mio.	33,8 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,61 %	3,50 %	3,02 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2023 (Ex-Datum: 12.12.2023).

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		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'931,5 Mio.	3'857,7 Mio.	3'674,5 Mio.
Durchschnittlicher realer Diskontierungssatz		2,93 %	2,87 %	3,02 %
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		22,72 %	20,39 %	18,82 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	163,29	164,95	161,95
Schlusskurs	CHF	201,00	194,00	249,50
Agio		23,09 %	17,61 %	54,06 %
Ausschüttung	CHF	5,20²	5,20	5,20
Ausschüttungsrendite		2,59 %	2,68 %	2,08 %
Ausschüttungsquote		99,98 %	105,00 %	96,97 %
Performance ³		6,31 %	-20,56 %	19,83 %
Anlagerendite		2,20 %	5,21 %	6,38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		2,15 %	5,22 %	6,09 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,71 %	3,77 %	4,49 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,43 %	70,80 %	71,57 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,67 %	0,67 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,80 %	0,68 %	0,62 %
Mietzinseinnahmen	CHF	157,0 Mio.	155,1 Mio.	149,5 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,46 %	3,13 %	4,06 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.12.2023 (Ex-Datum: 12.12.2023).

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 2023 in elektronischer Form
- Jahres- und Halbjahresberichte: www.credit-suisse.com/fundprices
- Weitere Informationen: www.credit-suisse.com/ch/realetate

Auskünfte

Kontakt für Medien:

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

Kontakt für Investoren:

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

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. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt 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 Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2023 CREDIT SUISSE. Alle Rechte vorbehalten.