

Jahresabschluss des Credit Suisse Real Estate Fund International per 31. Dezember 2023

Zürich, 20. März 2024 – Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, Valoren-Nummer 1968511) verzeichnete vor dem Hintergrund der Entwicklung an den globalen Zielmärkten eine markante Bewertungsanpassung. Per 31. Dezember 2023 reduziert sich der Net Asset Value auf CHF 727.16 (CHF 961.39 per 31. Dezember 2022). Die Ausschüttung wird auf CHF 27.00 reduziert. Im November 2023 wurde der Fonds auf ein NAV-basiertes Produkt umgestellt.

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, Valoren-Nummer 1968511) konnte sich im Geschäftsjahr 2023 den Entwicklungen an den globalen Immobilienmärkten nicht entziehen. Er verzeichnete eine Anlagerendite von -21,5 % (Vorjahr: -6,8 %). Der Verkehrswert der Liegenschaften kam bei CHF 2'521,5 Mio. (Vorjahr: CHF 3'675,0 Mio.) zu liegen, wobei der Rückgang einerseits auf Abwertungen im Bestandsportfolio und andererseits auf den Verkauf von mehreren Liegenschaften zurückzuführen ist. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz stieg deutlich von 4,51 % auf 5,39 %. Die Mietzinsausfallrate betrug 8,7 % (8,5 %), wobei Liegenschaften in Seattle sowie Frankfurt bereits vermietet, aber noch nicht von den Mietern bezogen sind. Die Mietzinseinnahmen sanken um CHF 20,4 Mio. (9,6 %) auf CHF 191,6 Mio., was insbesondere auf Währungseffekte und den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen ist. Dagegen stieg der Gesamtaufwand – insbesondere wegen höheren Unterhaltsaufwendungen, gestiegener Gewinn- und Kapitalsteuern sowie Hypothekenzinsen – um CHF 13,2 Mio. auf CHF 120,0 Mio. Die Ausschüttung pro Anteil sinkt entsprechend auf CHF 27.00 (Vorjahr: CHF 35.00). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 31,4 %. Aufgrund der Umstellung auf ein NAV-basiertes Produkt im November 2023 weist der CS REF International kein Agio respektive Disagio mehr auf (Vorjahr: Disagio von 18,9 %). Die Bereitstellung einer Möglichkeit zur Vermittlung von Fondsanteilen wird weiterhin geprüft.

Per 31. Dezember 2023 gingen Kündigungen über 687'228 Anteile ein, was 22,5 % der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im April 2025 zurückbezahlt. Die per Ende Geschäftsjahr 2022 gekündigten 407'787 Anteile werden am 24. April 2024 zurückbezahlt. Damit reduziert sich per 24. April 2024 die Anzahl Anteile im Umlauf von 3'057'409 auf neu 2'649'622 Anteile.

Diese Anlagelösung ist darauf ausgerichtet, den Anlegerinnen und Anlegern Zugang zu einem globalen, direkt in Immobilien investierten Core-Portfolio zu bieten. Die Strategie besteht darin, die Allokation weiter zu optimieren hin zu Sektoren mit prognostiziertem starkem Ertragswachstum und attraktiveren risikobereinigten Renditen.

Der CS REF International hat sein Immobilienportfolio im Geschäftsjahr 2023 um sieben auf 47 Liegenschaften reduziert. Je eine Liegenschaft in Rotterdam, Arnheim, Cardiff, Brisbane und Tokio sowie zwei Liegenschaften in Yokohama wurden verkauft. Dabei wurden ausschliesslich Liegenschaften verkauft, die aus zukünftiger Risiko-Rendite-Sicht nicht mehr zum Liegenschaftsportfolio passen. Der CS REF International nahm am globalen Nachhaltigkeits-Benchmarking GRESB teil und erzielte vier von fünf möglichen Sternen. Dabei übertraf er sowohl die Vergleichsgruppe als auch den GRESB-Durchschnitt.

Kennzahlen auf Seite 2.

Kennzahlen CS REF International (Valoren-Nr. 1968511)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 2'521.5 Mio.	3'675,0 Mio.	4'205,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹	31,44 %	26,70 %	25,69 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF 727.16	961.39	1'070.72
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF n/a ²	780.00	1'055.00
Agio/Disagio	n/a ²	-18,87 %	-1,47 %
Ausschüttung	CHF 27.00 ³	35.00	40.00
Ausschüttungsrendite	3,71 % ⁴	4,49 % ⁴	3,79 % ⁴
Ausschüttungsquote	100,52 %	103,97 %	102,74 %
Performance ⁵	n/a ²	-23,09 %	5,34 %
Anlagerendite	-21,53 %	-6,76 %	3,46 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	-20,72 %	-6,35 %	3,37 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)	-15,55 %	-4,19 %	2,98 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,96 %	65,53 %	68,74 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,99 %	0,90 %	0,84 %
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	1,36 % ⁴	1,44 % ⁴	1,16 % ⁴
Mietzinseinnahmen	CHF 191,6 Mio.	212,1 Mio.	229,7 Mio.
Mietzinsausfallrate	8,73 %	8,54 %	7,95 %

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

² Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 30. November 2023

³ Valuta Ausschüttung 28.3.2024 (Ex-Datum: 26.3.2024).

⁴ neu auf Basis des NAV berechnet (Historische Zahlen sind unverändert auf Basis des Kurswertes berechnet)

⁵ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter [Credit Suisse Fundsearch](#).

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Anfang April 2024 in elektronischer Form.
- Jahres- und Halbjahresberichte: [Credit Suisse Fundsearch](#)
- Weitere Informationen: credit-suisse.com/ch/realstate

Auskünfte

Kontakt für Medien:

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

Kontakt für Investorinnen und 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.

Der Credit Suisse Real Estate Fund International ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 oder Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) sowie für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3ter KAG. 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 gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

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

Copyright © 2024 CREDIT SUISSE. Alle Rechte vorbehalten