

Jahresabschlüsse der Schweizer Immobilienfonds von Credit Suisse per 31. Dezember 2022

Zürich, 7. März 2023 – **Die Schweizer Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Abschluss per 31. Dezember 2022 blicken auf ein fundamental solides Geschäftsjahr zurück und haben ihre Portfolios weiter gestärkt. Die Ausschüttungen bleiben konstant. Die Kurskorrektur bei Immobilienfonds hat sich aber bei allen drei Fonds bemerkbar gemacht und führte zu einer Performance der Fonds zwischen –17,7 % und –27,7 %.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property mit tieferem Leerstand

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valoren-Nummer 10077844) erzielte im Geschäftsjahr 2022 eine Anlagerendite von 5,1 % (Vorjahr: 4,6 %). Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich aufgrund von Neubauprojekten und Bestandesaufwertungen auf CHF 3236,4 Mio. (Vorjahr: CHF 3045,9 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz sank dabei von 2,9 % auf 2,8 %. Die Mietzinsausfallrate reduzierte sich auf 3,8 % (Vorjahr: 4,4 %). Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 3.40 (Vorjahr: CHF 3.40). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 21,6 %. Das Agio sank von 48,1 % auf 2,7 %. Entsprechend resultierte eine Performance von –27,7 %, welche hinter dem Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad: –15,2 %) zurückblieb.

Der CS REF Green Property hat im Geschäftsjahr 2022 ein Geschäftshaus im Rahmen einer Arrondierung in Schlieren erworben. Zahlreiche Bauprojekte befinden sich in einem weit fortgeschrittenen Realisierungsstadium. Die Projekte Parco Brentani in Lugano, Allverte in Allschwil, Breitipark in Schaffhausen, die Aufstockung des Lokwerks in Winterthur sowie Cosmos in Dübendorf laufen wie geplant und werden dieses Jahr fertiggestellt. Die Überbauung Tivoli Garten in Spreitenbach wird voraussichtlich ab Mitte 2024 ertragswirksam. Aus strategischen Überlegungen wurde 2022 eine kommerziell genutzte Liegenschaft in Arbon veräussert. Der CS REF Green Property nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte drei von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality mit Anlagerendite von 6,4 %

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valoren-Nummer 11876805) erzielte im Geschäftsjahr 2022 eine Anlagerendite von 6,4 % (Vorjahr: 4,3 %). Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg durch den Kauf von drei Liegenschaften sowie Bestandesaufwertungen auf CHF 862,5 Mio. (Vorjahr: CHF 775,5 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz reduzierte sich dabei von 3,2 % auf 3,1 %. Die Mietzinsausfallrate ging auf 0,2 % (Vorjahr: 1,3 %) zurück. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 2.50 (Vorjahr: CHF 2.50). Die Fremdfinanzierungsquote betrug 21,0 %. Das Agio von 2,6 % im Vorjahr hat sich im Verlauf der Korrekturen von Schweizer Immobilienfonds an der SIX Swiss Exchange in ein Disagio von 20,5 % gewandelt. Entsprechend kam die Performance bei –17,7 % und damit leicht unter derjenigen des Benchmarks (SXI Real Estate Funds Broad: –15,2 %) zu liegen. Per 31. Dezember 2022 gingen Kündigungen über 51'298 Anteile ein, was 0,6 % der Anteile im Umlauf entspricht. Die gekündigten Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist voraussichtlich im März 2024 zurückbezahlt.

Der CS REF Hospitality hat im Geschäftsjahr 2022 je eine Liegenschaft in Lausanne, Chur sowie Carouge erworben. Die Sanierung und Umnutzung des Hochhauses an der Schulstrasse 44 in Zürich-Oerlikon ist in vollem Gang. Das Gebäude wird bei seiner Fertigstellung im Herbst 2024 ein Lifestyle Hotel der Marke «Mama Shelter» mit 174 Zimmern sowie neu 124 Wohnungen umfassen. Der CS REF Hospitality nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte zwei von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 4.

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus senkt Leerstand auf 2,6 %

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valoren-Nummer 3106932) erzielte im Geschäftsjahr 2022 eine Anlagerendite von 4,0 % (Vorjahr: 5,7%). Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 3123,9 Mio. (Vorjahr: CHF 3044,5 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz reduzierte sich von 3,1 % auf 3,0 %. Die Mietzinsausfallrate sank auf 2,6 % (Vorjahr: 4,4 %). Dies entspricht dem tiefsten Leerstandsniveau seit der Lancierung des Fonds im Dezember 2007. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 3.60 (Vorjahr: CHF 3.60). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 20,7 %. Auch der CS REF LivingPlus konnte sich der Kurskorrekturen am Markt für Immobilienfonds nicht entziehen. Das Agio reduzierte sich im Laufe des Geschäftsjahres von 60,3 % im Vorjahr auf 20,4 % per 31. Dezember 2022. Entsprechend resultierte eine Performance von -22,8 %, welche hinter dem Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad -15,2 %) zurückblieb.

Der CS REF LivingPlus erwarb im Geschäftsjahr 2022 ein Wohnbauprojekt in Petit-Lancy. Mit diesem sowie je einem weiteren Projekt in Bad Zurzach und in Lugano befinden sich aktuell drei Neubauprojekte im Fondsportfolio. Zwei Liegenschaften in Diessenhofen sowie Niederrohrdorf wurden insgesamt deutlich über den Verkehrswerten verkauft. Der CS REF LivingPlus nahm am globalen Nachhaltigkeitsbenchmarking GRESB teil und erzielte drei von maximal fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 5.

Kennzahlen CS REF Green Property (Valoren-Nummer 10077844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3236,4 Mio.	3045,9 Mio.	2806,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		21,63 %	18,98 %	13,35 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	122.03	119.48	117.57
Schlusskurs	CHF	125.30	177.00	169.00
Steuerwert	CHF	0.15	0.23	0.07
Agio		2,68 %	48,14 %	43,74 %
Ausschüttung	CHF	3.40 ²	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		2,71 %	1,92 %	2,01 %
Ausschüttungsquote		107,96 %	99,00 %	98,41 %
Performance ³		-27,74 %	6,80 %	12,93 %
Anlagerendite		5,11 %	4,63 %	4,95 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,12 %	4,48 %	4,72 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,94 %	3,60 %	3,92 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,63 %	73,14 %	74,99 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66 %	0,63 %	0,64 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,72 %	0,54 %	0,59 %
Mietzinseinnahmen	CHF	112,7 Mio.	109,2 Mio.	107,8 Mio.
Mietzinsausfallrate		3,76 %	4,36 %	5,68 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.3.2023 (Ex-Datum: 10.3.2023).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.
Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter credit-suisse.com/amfunds/csrefgreenproperty

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valoren-Nummer 11876805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	862,5 Mio.	775,5 Mio.	819,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		21,04 %	14,25 %	19,45 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	80.06	77.72	76.99
Schlusskurs	CHF	63.65	79.75	73.20
Steuerwert	CHF	0.05	0.09	0.04
Agio/Disagio		-20,50 %	2,61 %	-4,92 %
Ausschüttung	CHF	2.50 ²	2.50	2.50
Ausschüttungsrendite		3,93 %	3,13 %	3,42 %
Ausschüttungsquote		93,03 %	103,64 %	126,82 %
Performance ³		-17,68 %	12,54 %	-19,43 %
Anlagerendite		6,41 %	4,32 %	-3,62 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,97 %	4,42 %	-3,30 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		5,02 %	3,72 %	-2,74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		81,15 %	78,42 %	73,57 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,36 %	0,37 %	0,43 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,49 %	0,45 %	0,53 %
Mietzinseinnahmen	CHF	31,3 Mio.	31,1 Mio.	28,0 Mio.
Mietzinsausfallrate		0,24 %	1,29 %	3,77 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.3.2023 (Ex-Datum: 10.3.2023)

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.
Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter credit-suisse.com/amfunds/csrefhospitality

Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valoren-Nummer 3106932)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3123,9 Mio.	3044,5 Mio.	2940,5 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		20,69 %	19,33 %	18,79 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	114.35	113.52	110.95
Schlusskurs	CHF	137.70	182.00	171.70
Steuerwert	CHF	0.14	0.22	0.17
Agio		20,42 %	60,32 %	54,75 %
Ausschüttung	CHF	3.60 ²	3.60	3.60
Ausschüttungsrendite		2,61 %	1,98 %	2,10 %
Ausschüttungsquote		96,56 %	96,61 %	97,37 %
Performance ³		-22,77 %	8,20 %	16,95 %
Anlagerendite		4,01 %	5,73 %	4,51 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		3,80 %	5,45 %	4,25 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,04 %	4,32 %	3,49 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,71 %	75,13 %	74,71 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,65 %	0,64 %	0,67 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,65 %	0,53 %	0,59 %
Mietzinseinnahmen	CHF	131,5 Mio.	127,7 Mio.	125,2 Mio.
Mietzinsausfallrate		2,61 %	4,38 %	5,14 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.3.2023 (Ex-Datum: 10.3.2023).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.
Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter credit-suisse.com/amfunds/csreflivingplus

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende März 2023 in elektronischer Form.
- Jahres- und Halbjahresberichte: <http://www.credit-suisse.com/fundprices>
- 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 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 CHF 402,4 Mia. (per 31. Dezember 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.

CS REF Green Property, CS REF Hospitality, CS REF LivingPlus: Diese Immobilienfonds sind in der Schweiz domiziliert und registriert. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte 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 Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2023 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.