IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

CS REF International wertet massiv ab

Abwertungen und Verkäufe verkleinern das Fonds-Portfolio binnen eines Jahres um rd. 30%, ein gutes Fünftel der Anteile wurde zurückgegeben.

Redaktion - 20. März 2024

Der CS REF International hat sein Immobilienportfolio verkleinert (Bild: Photocreo – depositphotos)

Der Credit Suisse Real Estate Fund International vermeldet in einer Vorab-Mitteilung eine «markante Bewertungsanpassung». Per 31. Dezember 2023 reduziert sich der Net Asset Value von 961 auf 727 Mio. CHF. Die Ausschüttung wird von 35 auf 27 CHF reduziert. Im November 2023 war der Fonds auf ein NAV-basiertes Produkt umgestellt worden (IB berich

Man habe sich der Entwicklungen an den globalen Immobilienmärkten nicht entz können, schreibt die CS Asset Management. Die Anlagerendite des Vorjahres von -6,8 %

Bestandsportfolio und andererseits auf den Verkauf von mehreren Liegenschaften. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz stieg deutlich von 4,51 % auf 5,39 %. Die Mietzinsausfallrate erhöhte sich leicht von 8,5 auf 8,7 %. Die Mietzinseinnahmen sanken um 9,6 % auf 191,6 Mio. CHF, was auf Währungseffekte und den Verkauf von Liegenschaften zurückzuführen sei. Dagegen stieg der Gesamtaufwand – insbesondere wegen höherer Unterhaltsaufwendungen, gestiegener Gewinn- und Kapitalsteuern sowie Hypothekenzinsen – um 13,2 Mio. auf 120,0 Mio. CHF. Die Fremdfinanzierungsquote stieg von 26,7 auf 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», heisst es in einer Mitteilung.

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», so die Mitteilung. Die per Ende Geschäftsjahr 2022 gekündigten 407.787 Anteile werden am 24. April 2024 zurückbezahlt.

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», schreibt das Fondsmanagement. *(aw)*

Kategorien

UNTERNEHMEN

Tags

Credit Suisse Asset Management | Immobilienfonds | Jahresergebnis