

## Medienmitteilung

### **Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property mit einer überdurchschnittlichen Performance von 9,6%**

**Zürich, 8. März 2017 Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property weist für das Geschäftsjahr 2016 eine überdurchschnittliche Performance von 9,6% aus. Unter Berücksichtigung der bereits ausbezahlten Ausschüttung für das erste Halbjahr 2016 infolge der Vereinigung mit dem Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus erhöht sich die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr von CHF 3.50 auf neu insgesamt CHF 3.75 pro Anteil.**

Mit dem Vollzug der Vereinigung der beiden Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valor 10 077 844, übernehmender Immobilienfonds) und Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus, Valor 4 515 984, untergehender Immobilienfonds) per 31. August 2016 rückwirkend auf den 1. Juli 2016 baute der CS REF Green Property seine Führung als grösster Schweizer Immobilienfonds für nachhaltige Immobilienanlagen weiter aus. Die Vereinigung diente der Straffung der Produktpalette sowie der klaren Positionierung und erhöht die Produkttransparenz für Anleger. Gemessen an den Börsenkapitalisierungen per 31. Dezember 2016 entstand der fünftgrösste Immobilienfonds im Schweizer Markt.

Der CS REF Green Property hat sich auch im Geschäftsjahr per 31. Dezember 2016 gut entwickelt und schloss erneut solide ab. Die Mietzinseinnahmen stiegen auf CHF 70,9 Mio. (CHF 34,3 Mio. im Vorjahr, vor Vereinigung), und gleichzeitig reduzierte sich die Mietausfallrate auf 8,0% (9,8% im Vorjahr, vor Vereinigung). Per Ende des Geschäftsjahrs 2016 lag die Fremdfinanzierungsquote bei 17,0% der Verkehrswerte. Mit der erfolgreichen Emission im letzten Quartal 2016 flossen dem Fonds Neugelder in Höhe des Maximalbetrags von CHF 173,0 Mio. zu. Der Emissionserlös wurde für das weitere Wachstum des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios verwendet.

Seit Anfang Oktober 2016 gehört auch die kürzlich fertiggestellte Büroliegenschaft am Riehenring im Erlenmattquartier in Basel zum Portfolio des CS REF Green Property. Die Minergie-P-zertifizierte Liegenschaft in unmittelbarer Nähe der Messe Basel ist langfristig an ein Modeaccessoire- und Lifestyle-Unternehmen vermietet, das dort seinen neuen Europa-Hauptsitz bezogen hat. Zurzeit werden zwei Bauprojekte im Umfang von etwa CHF 133 Mio. realisiert. Im Bauprojekt Gleis 0 in Aarau entstehen bis zum Sommer 2018 91 Wohnungen, 285 öffentliche und private Parkplätze sowie verschiedenste Einkaufs- und Gewerbeflächen, die von der Genossenschaft Migros Aare gemietet und betrieben werden. Auf der Altstattwiese im Zentrum von Wil SG wird derzeit eine nachhaltig konzipierte Überbauung mit 73 Wohnungen realisiert.

#### **Steuroptimierte Ausschüttung für die Anleger erhöht**

Die Erträge und die Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz unterliegen grundsätzlich der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anleger (bei natürlichen und juristischen Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016, die ohne Abzug der Verrechnungssteuer erfolgt, erhöht sich auf neu CHF 3.75 pro Anteil (CHF 3.50 im Vorjahr, vor Vereinigung). Infolge der Vereinigung des CS REF Green Property mit dem CS REF PropertyPlus wurde für beide Fonds per 30. Juni 2016 einmalig ein geprüfter Halbjahresbericht erstellt und anschliessend für

das erste Halbjahr 2016 die Ausschüttung an die Anleger ausbezahlt. Für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 betrug die Ausschüttung für die Anleger des CS REF Green Property CHF 2.05 pro Anteil und für die Berichtsperiode vom 1. Juli bis 31. Dezember 2016 CHF 1.70 pro Anteil. Gemessen am Börsenkurs per 31. Dezember 2016 von CHF 129.60 ergibt dies eine Ausschüttungsrendite von 2,9% (2,8% im Vorjahr, vor Vereinigung) für das Gesamtjahr 2016.

Der Steuerwert pro Anteil liegt per 31. Dezember 2016 bei CHF 0.01. Somit ist im Vergleich zum Börsenkurs per Ende des Rechnungsjahres nahezu das ganze Kapital für Schweizer Anleger vermögenssteuerbefreit.

### Angaben je Anteil

Der Nettoinventarwert pro Anteil (inklusive Ausschüttung) stieg im vergangenen Geschäftsjahr 2016 von CHF 109.71 (vor Vereinigung) auf CHF 110.18. Zusammen mit der Ausschüttung resultiert im Geschäftsjahr 2016 eine Anlagerendite von 5,7% (4,2% im Vorjahr, vor Vereinigung). Die Performance betrug 9,6%<sup>4</sup> und lag somit über dem Benchmark SXI Real Estate Funds (6,9%). Das Agio stieg von 13,7% (Vorjahr, vor Vereinigung) auf 17,6% und lag damit 9,9 Prozentpunkte unter dem durchschnittlichen Wert der im SXI Real Estate Funds vertretenen Fonds (27,5%).

Der CS REF Green Property wurde 2009 lanciert und ist der grösste Schweizer Immobilienfonds für nachhaltige Immobilienanlagen. Er investiert in qualitativ hochwertige Neubauprojekte, die sich in starken Schweizer Wirtschaftsregionen befinden. Bei der Auswahl der Neubauprojekte wird der Fokus auf deren Nachhaltigkeit gelegt. Ziel ist es, dass Objekte und Projekte die strengen Anforderungen von greenproperty, dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien, erfüllen.

#### Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2016	31.12.2015 <sup>1</sup>	31.12.2014 <sup>1</sup>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 343,0 Mio.	865,1 Mio.	789,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>2</sup>		16,96%	21,21%	15,04%
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	110.18	109.71	108.65
Schlusskurs	CHF	129.60	124.70	118.50
Steuerwert	CHF	0.010	0.010	0.004
Agio		17,63%	13,66%	9,07%
Ausschüttung 30.6.2016	CHF	2.05		
Ausschüttung 31.12.2016	CHF	1.70 <sup>3</sup>	3.50 <sup>3</sup>	3.40
Ausschüttungsrendite		2,89%	2,81%	2,87%
Ausschüttungsquote		97,09%	98,08%	99,00%
Performance <sup>4</sup>		9,58%	8,04%	9,44%
Anlagerendite		5,68%	4,22%	3,80%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		3,16%	4,11%	3,72%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3,71%	3,37%	3,33%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,50%	79,02%	76,26%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,64%	0,67%
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,75%	0,70%	0,72%
Mietzinseinnahmen	CHF	70,9 Mio.	34,3 Mio.	33,6 Mio.
Mietausfallrate		8,01%	9,83%	11,20%

<sup>1</sup> Kennzahlen wurden an die neue KKV-FINMA-Berechnung sowie an die SFAMA-Fachinformation für Immobilienfonds vom 13.9.2016 angepasst.

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

<sup>3</sup> Die Ausschüttung von CHF 1.70 für die Berichtsperiode vom 1.7. bis 31.12.2016 erfolgt mit Valuta 14.3.2017 (Ex-Datum 10.3.2017).  
Die Ausschüttung von CHF 2.05 für die Berichtsperiode vom 1.1. bis 30.6.2016 erfolgte mit Valuta 15.8.2016 (Ex-Datum 11.8.2016).

<sup>4</sup> 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 AG, ansonsten spezifiziert.

## Auskünfte

Thomas Vonaesch, Leiter Real Estate Fund Management, Credit Suisse Funds AG,  
Telefon +41 44 334 43 30

Urs Frey, Fondsmanager CS REF Green Property, Credit Suisse AG, Telefon +41 44 334 31 50

Caroline Stössel, Leiterin Communication, Asset Management Marketing & Communication,  
Credit Suisse AG, Telefon +41 44 332 58 95, caroline.stoessel@credit-suisse.com

Der Geschäftsbericht erscheint im Mai 2017.

Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte unter [www.credit-suisse.com/ch/realestate/download](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate/download)

Weitere Informationen unter [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate)

## Credit Suisse AG

Die Credit Suisse AG ist einer der weltweit führenden Finanzdienstleister und gehört zur Unternehmensgruppe der Credit Suisse (nachfolgend «die Credit Suisse»). Als integrierte Bank kann die Credit Suisse ihren Kunden ihre Expertise aus Private Banking, Investment Banking und Asset Management aus einer Hand anbieten. Die Credit Suisse bietet Unternehmen, institutionellen Kunden und vermögenden Privatkunden weltweit sowie Retailkunden in der Schweiz fachspezifische Beratung, umfassende Lösungen und innovative Produkte. Die Credit Suisse mit Hauptsitz in Zürich ist in über 50 Ländern tätig und beschäftigt etwa 47 170 Mitarbeitende. Die Namenaktien (CSGN) der Credit Suisse Group AG, der Muttergesellschaft der Credit Suisse, sind in der Schweiz sowie, in Form von American Depositary Shares (CS), in New York kotiert. Weitere Informationen über die Credit Suisse finden Sie unter [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com).

## Disclaimer Schweiz

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.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospektes und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, oder bei allen Geschäftsstellen 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. Bodenkontamination).

## Disclaimer Liechtenstein

Für Liechtenstein darf das Dokument nur von lizenzierten Rechtseinheiten verteilt werden. Es ist einer begrenzten Anlegergruppe vorbehalten. Die vorliegenden Unterlagen und die darin beschriebenen Transaktionen unterliegen nicht der Aufsicht und Überprüfung durch die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.