

Medienmitteilung

Jahresabschlüsse Credit Suisse Immobilienfonds per 31. Dezember 2017

Zürich, 7. März 2018 **Trotz des herausfordernden Marktumfelds erzielten die Immobilienfonds der Credit Suisse solide Ergebnisse. Die Mietausfallraten konnten gegenüber dem Vorjahr gesenkt bzw. stabil gehalten werden.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property mit überdurchschnittlicher Performance

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valor 10 077 844) schloss per 31. Dezember 2017 sein erstes volles Geschäftsjahr nach der Vereinigung mit dem Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus ab. Der Fonds verzeichnete eine überdurchschnittliche Performance von 6,9 % (Benchmark SXI Real Estate Funds Broad 6,6 %). Die solide Ausschüttung beträgt CHF 3.60 pro Anteil. Die Mietausfallrate konnte durch zahlreiche Vermietungen um über ein Drittel auf 5,2 % gesenkt werden.

Durch die erfolgreiche Emission im letzten Quartal 2017 flossen dem Fonds Neugelder in Höhe von CHF 130,2 Mio. zu. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau und die Diversifizierung des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios verwendet. 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 des Credit Suisse Asset Management für nachhaltige Immobilien, erfüllen.

Im September 2017 erfolgte der offizielle Baustart für 242 Wohnungen in der Arealüberbauung «Im Guss» in Bülach. Per 1. November 2017 wurde in Wil eine Wohnüberbauung mit 73 Wohnungen fertiggestellt. Ab 1. August 2018 ist zudem das Wohn- und Geschäftshaus «Gleis 0» als zweite Etappe des Ausbaus des Bahnhofs Aarau bezugsbereit.

Kennzahlen ab Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality erhöht Ausschüttung dank solidem Ergebnis

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valor 11 876 805) konnte sein operatives Ergebnis weiter verbessern und stabilisieren. Der Nettoertrag konnte im Geschäftsjahr 2017 trotz Devestitionen um CHF 2,1 Mio. verbessert werden. Die Ausschüttung wird dementsprechend auf CHF 3.10 (+3,3 %) erhöht, was per 31. Dezember 2017 eine Ausschüttungsrendite von 3,3 % ergibt.

Die Übertragung des Bewertungsmandats an die Wüest Partner AG erfolgte reibungslos. Das Portfolio wurde durch die neu akkreditierten Schätzungsexperten bewertet, wobei punktuelle Wertanpassungen vorgenommen wurden. Die per Ende Geschäftsjahr 2016 gekündigten 2 415 Anteile werden am 27. März 2018 zurückgezahlt. Per Ende Geschäftsjahr 2017 gingen Kündigungen über 6 692 Anteile ein, was 0,1 % der Fondsanteile entspricht. Diese Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist per Ende März 2019 zurückgezahlt.

Der Fonds profitierte im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017 vom allgemeinen Aufwind im Schweizer Tourismusmarkt. Die operativen Ergebnisse der diversen Hotelbetriebe konnten mehrheitlich verbessert werden. Auch das Hotel InterContinental in Davos profitierte vom besseren Marktumfeld und steigerte sein

operatives Resultat (EBITDA) um über 60 %, was sich unter anderem in höheren Mietzinseinnahmen von rund CHF 655 000 widerspiegelt.

Das Global Real Estate ist nach wie vor bestrebt, die Kosten und Erträge des Fonds zu optimieren und ist überzeugt, dass die bisher umgesetzten Massnahmen greifen. Der CS REF Hospitality startete erfolgreich in das neue Geschäftsjahr. Die Restrukturierung des Portfolios und die Stabilisierung der Cashflows machen weiter gute Fortschritte.

Kennzahlen ab Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus mit erfreulicher Anlagerendite

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valor 3 106 932) konnte im per 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Geschäftsjahr den operativen Cashflow nachhaltig verbessern, was sich in einer positiven Entwicklung der Kennzahlen reflektiert. Die Ausschüttung blieb mit CHF 3.30 nachhaltig stabil. Dank der erfolgreichen Fertigstellung von Neubauprojekten und einer weiteren Bereinigung des Portfolios konnte der Verkehrswert der Liegenschaften insgesamt leicht gesteigert werden. Die Mieteinnahmen stiegen um 3,1 % auf CHF 125,4 Mio. Die Anlagerendite konnte von 3,6 % auf 4,3 % gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Seniorenresidenz in Tenero termingerecht fertiggestellt und langfristig an die Tertianum AG als Betreiberin vermietet. Auch der Ceres Tower in Pratteln konnte termingerecht übernommen werden. Die Wohnungen wurden rasch und erfolgreich vermietet, für die Büroflächen wurde ein Ankermieter gefunden. Mit der Rehaklinik Seewis Dorf konnte zudem eine attraktive Immobilie erworben werden, die ebenfalls langfristig an die Vamed Schweiz AG vermietet ist.

Kennzahlen ab Seite 3.

Verstärkte regionale Ausrichtung

Seit 1. Juni 2017 ist das Global Real Estate in drei Säulen gegliedert: das Immobilien Asset Management in der Schweiz für private und institutionelle Kunden (1. Säule), die Beratung institutioneller und sehr vermögender Anleger bei Investitionen und im Immobilien Asset Management (2. Säule) und das internationale Asset Management Geschäft (3. Säule). Diese neue Aufstellung ermöglicht es dem Global Real Estate, die Betreuung der Kunden und der Immobilienportfolios noch stärker regional auszurichten. In Bezug auf die Schweiz wird sich dies vor allem in einem Ausbau der Kapazitäten in der Romandie niederschlagen.

Kennzahlen

Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 450,3 Mio.	2 343,0 Mio.	865,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		13,40 %	16,96 %	21,21 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	112.83	110.18	109.71
Schlusskurs	CHF	136.00	129.60	124.70
Steuernwert	CHF	0.130	0.010	0.010
Agio		20,54 %	17,63 %	13,66 %
Ausschüttung per 30.6.2016	CHF		2.05	
Ausschüttung	CHF	3.60 ³	1.70 ²	3.50
Ausschüttungsrendite		2,65 %	2,89 %	2,81 %
Ausschüttungsquote		97,36 %	97,09 %	98,08 %
Performance ⁴		6,90 %	9,58 %	8,04 %
Anlagerendite		4,00 %	5,68 %	4,22 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		3,88 %	3,16 %	4,11 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,22 %	3,71 %	3,37 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77,00 %	74,50 %	79,02 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66 %	0,67 %	0,64 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,70 %	0,75 %	0,70 %
Mietzinseinnahmen	CHF	108,8 Mio.	70,9 Mio.	34,3 Mio.
Mietausfallrate		5,20 %	8,01 %	9,83 %

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

² Ausschüttung für die Periode vom 1.7. bis 31.12.2016. Per 30.6.2016 wurden für den CS REF Green Property CHF 2.05 ausgeschüttet und für den CS REF PropertyPlus CHF 2.51.

³ Valuta Ausschüttung 14.3.2018 (Ex-Datum 12.3.2018).

⁴ 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.

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 212,1 Mio.	1 256,1 Mio.	1 305,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		29,17 %	30,64 %	26,85 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	96.35	98.12	104.69
Schlusskurs	CHF	93.90	95.85	93.50
Steuwert	CHF	0.080	0.020	0.010
Disagio		2,54 %	2,31 %	10,69 %
Ausschüttung	CHF	3.10 ²	3.00	2.75
Ausschüttungsrendite		3,30 %	3,13 %	2,94 %
Ausschüttungsquote		96,81 %	105,10 %	97,23 %
Performance ³		1,02 %	5,56 %	-2,22 %
Anlagerendite		1,28 %	-3,76 %	3,98 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		1,24 %	-3,63 %	3,67 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		1,16 %	-2,26 %	2,77 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		78,75 %	70,96 %	68,25 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,38 %	0,50 %	0,62 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,57 %	0,78 %	0,97 %
Mietzinseinnahmen	CHF	51,9 Mio.	51,5 Mio.	53,5 Mio.
Mietausfallrate		1,60 %	2,23 %	1,54 %

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

² Valuta Ausschüttung 14.3.2018 (Ex-Datum 12.3.2018).

³ 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.

Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 794,9 Mio.	2 663,0 Mio.	2 505,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		18,39 %	15,41 %	18,42 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	106.55	105.45	105.09
Schlusskurs	CHF	141.40	138.50	131.90
Steuwert	CHF	0.090	0.010	0.002
Agio		32,71 %	31,34 %	25,51 %
Ausschüttung	CHF	3.30 ²	3.30	3.30
Ausschüttungsrendite		2,33 %	2,38 %	2,50 %
Ausschüttungsquote		95,58 %	99,43 %	92,31 %
Performance ³		4,50 %	9,28 %	-1,54 %
Anlagerendite		4,29 %	3,58 %	3,99 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		4,05 %	3,44 %	3,62 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,45 %	2,97 %	3,13 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,79 %	75,55 %	74,56 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,66 %	0,66 %	0,67 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,62 %	0,63 %	0,64 %
Mietzinseinnahmen	CHF	125,4 Mio.	121,6 Mio.	119,2 Mio.
Mietausfallrate		5,38 %	5,17 %	5,28 %

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

² Valuta Ausschüttung 14.3.2018 (Ex-Datum 12.3.2018).

³ 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.

Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende Mai 2018.

Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte unter www.credit-suisse.com/ch/realstate/download

Weitere Informationen unter www.credit-suisse.com/ch/realstate

Bildmaterial aus den Immobilienportfolios unter www.repictures.ch/portfolio

Auskünfte

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

Stefan Bangerter, Fondsmanager CS REF LivingPlus, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,
Telefon +41 44 333 41 72

Urs Frey, Fondsmanager CS REF Green Property, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,
Telefon +41 44 334 31 50

Christophe Piffaretti, Fondsmanager CS REF Hospitality, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,
Telefon +41 44 334 21 77

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

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 rund 50 Ländern tätig und beschäftigt etwa 46 720 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.

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist Teil des Unternehmensbereichs Asset Management der Unternehmensgruppe der Credit Suisse (nachfolgend «die Credit Suisse»). Das Asset Management der Credit Suisse ist im Rahmen der Division International Wealth Management der Credit Suisse tätig und verwaltet weltweit Vermögen von über CHF 376 Mia. (per 30.09.2017). Gestützt auf eine erstklassige institutionelle Governance sowie auf die Stabilität und das Chancenspektrum der weltweiten Marktpräsenz der Credit Suisse, bietet das Asset Management aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein herausragendes Produkt-Know-how in der Schweiz, EMEA, APAC und Amerika.

Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes 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.

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, der vereinfachte Prospekt 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 © 2018 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.