

# Jahresabschlüsse der international investierenden Immobilienfonds der Credit Suisse per 31. Dezember 2018

Zürich, 21. März 2019 – **Der Credit Suisse Real Estate Fund International hat sein Immobilienportfolio weiter ausgebaut, und der Credit Suisse Real Estate Fund Global erzielte im Geschäftsjahr 2018 eine attraktive Ausschüttungsrendite. Die international investierenden Immobilienfonds der Credit Suisse haben im vergangenen Geschäftsjahr gute operative Ergebnisse geliefert.**

## **Credit Suisse Real Estate Fund International erhöht Diversifikation im Portfolio**

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, Valor 1 968 511) baute sein Portfolio im vergangenen Geschäftsjahr 2018 weiter aus. Mit den Käufen in Frankfurt (DE), London (GB), Dublin (IE), Tokio (JP), Yokohama (JP) und Wellington (NZ) wurde die Diversifikation zusätzlich vorangetrieben. In Sydney (AU) und Amsterdam (NL) tätigte der Fonds strategische Verkäufe. Der Verkehrswert aller Liegenschaften liegt per 31. Dezember 2018 bei CHF 3 757,2 Mio. (Vorjahr CHF 3 312,9 Mio.). Das Bauprojekt The Exchange in Vancouver (CA) wurde im Herbst 2018 erfolgreich fertiggestellt und mittlerweile vollständig an namhafte und bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Die Mietausfallrate im Geschäftsjahr 2018 lag bei 10,7 %. Hier floss insbesondere der Leerstand von The Exchange von 49 % per 1. September 2018 mit ein. Die Mietzinseinnahmen wurden von CHF 169,6 Mio. auf CHF 185,0 Mio. gesteigert. Die Ausschüttung bleibt stabil auf CHF 42.00 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite erhöhte sich von 3,4 % auf 3,7 %.

Die Fondsleitung und das Credit Suisse Asset Management Global Real Estate prüfen eine Kapitalerhöhung für den CS REF International im zweiten Quartal 2019. Detaillierte Informationen zur Transaktion wie Volumen, Ausgabepreis und Bezugsverhältnis werden bei positiver Entscheidung kurz vor der Kapitalerhöhung bekannt gegeben.

Kennzahlen ab Seite 2.

## **Credit Suisse Real Estate Fund Global erzielt attraktive Ausschüttungsrendite von 3,9 %**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global, Valor 13 985 167) weist per 31. Dezember 2018 eine leicht erhöhte Ausschüttungsrendite von 3,9 % aus. Die Anlagerendite beträgt 5,1 %. Die Performance lag mit 2,8 % rund 800 Basispunkte über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), der in der gleichen Zeitspanne eine Performance von –5,3 % auswies. Der Verkauf der Liegenschaft in Perth (AU) trug zur Senkung der Mietausfallrate von 9,5 % auf 6,6 % bei. In Yokohama (JP) wurde eine Büroliegenschaft im traditionellen Geschäftsbezirk Kannai erworben.

Kennzahlen ab Seite 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.

## Kennzahlen

### Kennzahlen CS REF International (Valor 1 968 511)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3 757,2 Mio.	3 312,9 Mio.	2 837,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		18,82 %	15,77 %	13,81 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1 108.32	1 097.42	1 053.89
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1 145.00	1 255.00	1 180.00
Agio		3,31 %	14,36 %	11,97 %
Ausschüttung	CHF	42.00 <sup>2</sup>	42.00	42.00
Ausschüttungsrendite		3,67 %	3,35 %	3,56 %
Ausschüttungsquote		110,21 %	99,92 %	95,38 %
Performance <sup>3</sup>		-4,89 %	11,52 %	9,02 %
Anlagerendite		4,98 %	8,41 %	5,14 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		5,14 %	8,15 %	4,80 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		4,47 %	6,94 %	4,32 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		69,21 %	71,75 %	72,73 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,90 %	0,90 %	0,85 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		1,09 %	0,97 %	0,92 %
Mietzinseinnahmen	CHF	185,0 Mio.	169,6 Mio.	163,0 Mio.
Mietausfallrate		10,72 %	6,58 %	4,50 %

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

<sup>2</sup> Valuta Ausschüttung 29.3.2019 (Ex-Datum 27.3.2019).

<sup>3</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.

**Kennzahlen CS REF Global (Valor 13 985 167)**

<b>Abgeschlossenes Geschäftsjahr per</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	375,4 Mio.	380,9 Mio.	358,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		24,73 %	22,03 %	23,94 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	101.30	99.79	96.57
Schlusskurs	CHF	86.80	87.75	93.50
Agio/Disagio		-14,31 %	-12,07 %	-3,18 %
Ausschüttung	CHF	3.40 <sup>2</sup>	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		3,92 %	3,87 %	3,64 %
Ausschüttungsquote		88,40 %	105,33 %	97,04 %
Performance <sup>3</sup>		2,75 %	-2,75 %	0,12 %
Anlagerendite		5,06 %	7,07 %	1,41 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		4,59 %	6,85 %	1,39 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,97 %	5,78 %	1,77 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,60 %	63,86 %	67,16 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		1,17 %	1,25 %	1,13 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		1,79 %	1,75 %	1,47 %
Mietzinseinnahmen	CHF	20,2 Mio.	20,4 Mio.	20,7 Mio.
Mietausfallrate		6,59 %	9,54 %	7,97 %

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

<sup>2</sup> Valuta Ausschüttung 29.3.2019 (Ex-Datum 27.3.2019).

<sup>3</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.

**Weitere Informationen**

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Mitte April 2019.
- Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte unter [credit-suisse.com/ch/realestate/download](http://credit-suisse.com/ch/realestate/download)
- Weitere Informationen unter [credit-suisse.com/ch/realestate](http://credit-suisse.com/ch/realestate)

**Auskünfte**

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

Ulrich Braun, Leiter Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management  
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 332 58 08

Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager CS REF International, Credit Suisse Asset Management  
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 333 11 35

Ruth Schmeing, Fondsmanagerin CS REF Global, Credit Suisse Asset Management  
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 333 09 34

**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 389 Mia. (per 31.12.2018). 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**

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 International ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 bis 4. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen. 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 Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2019 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.