

Jahresabschlüsse von Credit Suisse Immobilienfonds per 30. September 2019

Zürich, 5. Dezember 2019 – **Die vier Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Geschäftsjahresende per 30. September 2019 haben ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich. Die Ausschüttungsrenditen konnten auf ihren hohen Niveaus gehalten werden.**

Credit Suisse 1a Immo PK mit gesteigerter Anlagerendite

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, Valor 844 303) schloss per 30. September 2019 das Geschäftsjahr mit einer gesteigerten Anlagerendite von 5,3 % (Vorjahr: 5,1 %) ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg auf CHF 4'158,8 Mio. (Vorjahr: CHF 3'834,4 Mio.). Die Mietausfallrate entwickelte sich mit 5,9 % (Vorjahr: 5,8 %) stabil. Die Restlaufzeit fixierter kommerzieller Mietverträge (WAULT) konnte auf 4,7 Jahre (Vorjahr: 4,5 Jahre) erhöht werden. Die Ausschüttung von CHF 50.– pro Anteil bleibt konstant.

Der Anstieg des Verkehrswertes der Liegenschaften resultiert aus dem Kauf von Bestandesliegenschaften im Umfang von CHF 208,6 Mio. sowie dem Kauf der Immobilienprojekte «Parc du Simplon» in Renens (VD) für CHF 141,1 Mio. und «Valle Maggia Center» in Locarno (TI) für CHF 28,4 Mio. Im Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum stieg die Fremdfinanzierungsquote auf 11,4 % an (Vorjahr: 5,4 %). Der CS 1a Immo PK verfügt über eine schweizweit diversifizierte Pipeline, welche laufende Investitionen in Bauprojekte bei entsprechender Realisierung von zusätzlichen Mieterträgen ermöglicht.

Kennzahlen auf Seite 2

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss mit guter Anlagerendite

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, Valor 276 935) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2019 mit einer guten Anlagerendite von 5,9 % (Vorjahr: 4,8 %) ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg auf CHF 2'416,6 Mio. (Vorjahr: CHF 2'340,5 Mio.), und die Mietzinseinnahmen erhöhten sich auf CHF 109,1 Mio. (Vorjahr: CHF 107,4 Mio.). Die Ausschüttung bleibt mit CHF 8.40 unverändert. Die Performance betrug im Geschäftsjahr 2018/19 17,9 % (Vorjahr: –2,8 %).

Per 1. Juli 2019 erwarb der CS REF Interswiss eine praktisch voll vermietete, kommerzielle Liegenschaft in Crissier (VD) mit einem WAULT von rund zehn Jahren.

Kennzahlen auf Seite 3

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus mit sehr guter Performance

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, Valor 24 563 395) verzeichnete im Geschäftsjahr per 30. September 2019 eine sehr gute Performance von 15,4 %. Das Portfolio wies per 30. September 2019 einen Verkehrswert von insgesamt CHF 444,6 Mio. (Vorjahr: CHF 401,9 Mio.) auf, was einem Zuwachs von rund 11 % entspricht. Die Mietzinseinnahmen stiegen von CHF 19,4 Mio. auf CHF 22,8 Mio. (+17,5 %). Die Ausschüttung bleibt mit CHF 3.90 stabil.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte eine Logistikliegenschaft in der Flughafenregion Zürich erworben werden. Diese verfügt über 13'751 m² Mietfläche und ist für 15 Jahre fest vermietet. Ferner erfolgte in Basel der Baubeginn für das Parkhausprojekt am Kunstmuseum.

Kennzahlen auf Seite 4

Credit Suisse Real Estate Fund Siat mit sehr guter Anlagerendite

Per 30. September 2019 stieg der Verkehrswert der Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, Valor 1 291 370) auf CHF 3'304,7 Mio. (Vorjahr: CHF 3'007,6 Mio.). Zudem erzielte der Fonds eine sehr gute Anlagerendite von 7,6 % (Vorjahr: 5,3 %). Die Ausschüttung bleibt unverändert bei CHF 5.40 pro Anteil. Die Mietzinseinnahmen betragen im Geschäftsjahr 2018/19 CHF 140,7 Mio. (Vorjahr: CHF 136,6 Mio.).

Das Projekt «Bâleo Erlenmatt» in Basel, an welchem der Fonds zu einem Drittel beteiligt ist, wurde per 1. Mai 2019 fertiggestellt. Von den 311 Wohnungen waren per 31. Oktober 2019 bereits 276 Wohnungen beziehungsweise 88 % vermietet. Von den 7'400 m² Verkaufs- und Büroflächen sind 5'500 m² mittel- bis langfristig vermietet, was einem Vermietungsstand von rund 74 % entspricht.

Kennzahlen auf Seite 5

Kennzahlen des CS 1a Immo PK (Valor 844 303)

Geschäftsabschluss per		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	4'158,8 Mio.	3'834,4 Mio.	3'796,2 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		11,42 %	5,44 %	5,57 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1'254.78	1'241.32	1'230.68
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1'355.00	1'335.00	1'480.00
Agio		7,99 %	7,55 %	20,26 %
Ausschüttung	CHF	50.00 ²	50.00	50.00
Ausschüttungsrendite		3,69 %	3,75 %	3,38 %
Ausschüttungsquote		110,56 %	108,84 %	102,29 %
Performance ³		5,33 %	-6,60 %	0,39 %
Anlagerendite		5,30 %	5,10 %	4,94 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,50 %	5,26 %	4,85 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		4,93 %	4,86 %	4,58 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,80 %	76,65 %	78,30 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,53 %	0,55 %	0,56 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,56 %	0,53 %	0,49 %
Mietzinseinnahmen	CHF	178,3 Mio.	188,2 Mio.	194,9 Mio.
Mietausfallrate		5,93 %	5,82 %	7,60 %

¹ Maximal zulässige Belastung: 30 % der Verkehrswerte (Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

² Valuta Ausschüttung: 12.12.2019 (Ex-Datum: 10.12.2019).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen des CS REF Interswiss (Valor 276 935)

Geschäftsabschluss per		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'416,6 Mio.	2'340,5 Mio.	2'341,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		26,87 %	25,70 %	26,00 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	189.72	187.51	187.22
Schlusskurs	CHF	214.20	189.80	203.90
Agio		12,90 %	1,22 %	8,91 %
Ausschüttung	CHF	8.40 ²	8.40	8.40
Ausschüttungsrendite		3,92 %	4,43 %	4,12 %
Ausschüttungsquote		113,66 %	104,02 %	115,37 %
Performance ³		17,93 %	-2,84 %	0,25 %
Anlagerendite		5,89 %	4,82 %	3,99 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		6,19 %	4,82 %	4,44 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		4,34 %	3,53 %	3,34 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77,02 %	77,37 %	76,82 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,68 %	0,69 %	0,69 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,96 %	0,98 %	0,95 %
Mietzinseinnahmen	CHF	109,1 Mio.	107,4 Mio.	107,3 Mio.
Mietausfallrate		6,94 %	6,14 %	6,79 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.12.2019 (Ex-Datum: 10.12.2019).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen des CS REF LogisticsPlus (Valor 24 563 395)

Geschäftsabschluss per		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	444,6 Mio.	401,9 Mio.	321,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		2,65 %	0,00 %	1,90 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	103,91	104,46	103,98
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	126,00	113,00	119,50
Agio		21,26 %	8,18 %	14,93 %
Ausschüttung	CHF	3,90 ²	3,90	3,90
Ausschüttungsrendite		3,10 %	3,45 %	3,26 %
Ausschüttungsquote		112,51 %	88,95 %	95,95 %
Performance ³		15,39 %	0,06 %	12,19 %
Anlagerendite		3,31 %	4,34 %	4,41 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		3,18 %	4,20 %	4,17 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,11 %	3,95 %	3,70 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		81,77 %	83,93 %	83,25 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,68 %	0,64 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,60 %	0,63 %	0,65 %
Mietzinseinnahmen	CHF	22,8 Mio.	19,4 Mio.	16,0 Mio.
Mietausfallrate		6,54 %	2,48 %	2,35 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.12.2019 (Ex-Datum: 10.12.2019).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen des CS REF Siat (Valoren-Nummer 1 291 370)

Geschäftsabschluss per		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'304,7 Mio.	3'007,6 Mio.	2'826,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		18,71 %	13,93 %	10,52 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	153.89	148.35	146.24
Schlusskurs	CHF	201.00	186.90	198.60
Agio		30,61 %	25,99 %	35,80 %
Ausschüttung	CHF	5.40 ²	5.40	5.40
Ausschüttungsrendite		2,69 %	2,89 %	2,72 %
Ausschüttungsquote		103,94 %	102,63 %	100,34 %
Performance ³		10,74 %	-3,17 %	5,88 %
Anlagerendite		7,63 %	5,31 %	5,51 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		7,51 %	5,22 %	5,34 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		5,57 %	4,19 %	4,46 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73,07 %	73,21 %	74,44 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,71 %	0,71 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,71 %	0,69 %	0,64 %
Mietzinseinnahmen	CHF	140,7 Mio.	136,6 Mio.	138,5 Mio.
Mietausfallrate		4,94 %	4,23 %	4,59 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.12.2019 (Ex-Datum: 10.12.2019).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende Dezember 2019 in elektronischer und Anfang Februar 2020 in gedruckter Form.
- Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte: credit-suisse.com/ch/realstate/download
- Weitere Informationen: credit-suisse.com/ch/realstate

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

Marcel Denner, Fondsmanager CS REF 1a Immo PK, Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 332 11 14

Samuel Egger, Fondsmanager CS REF Interswiss und CS REF Siat, Credit Suisse Asset
Management (Schweiz) AG, Telefon +41 44 333 89 86

Sascha Paul, Fondsmanager CS REF LogisticsPlus, Credit Suisse Asset Management (Schweiz)
AG, Telefon +41 44 333 44 65

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 426 Mia. (per 30.09.2019). 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.

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.

Die hierin genannte kollektive Kapitalanlage Credit Suisse 1a Immo PK ist in der Schweiz aufgelegt worden. Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Fondsvertrages mit Anhang und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Fondsvertrag mit Anhang sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, oder bei allen Niederlassungen der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und der Credit Suisse Real Estate Fund Siat sind 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. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts 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 Niederlassungen der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i. V. m. Art. 6 und 6a KKV. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts 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, und bei allen Niederlassungen 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).

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