

Jahresabschlüsse der Credit Suisse Immobilienfonds per 31. Dezember 2019

Zürich, 5. März 2020 – **Die Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Abschluss per 31. Dezember 2019 erzielten solide Ergebnisse. Die Ausschüttungen werden teils erhöht, und die Mietausfallraten konnten gegenüber den Vorjahren gesenkt oder stabil gehalten werden.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property erzielt Performance von 24,8 %

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valor 10 077 844) verzeichnet für das Geschäftsjahr 2019 erneut ein gutes Ergebnis. Die Performance übertraf wiederum den Benchmark und steigerte sich von –3,2 % auf eindruckliche 24,8 %. Die Mietausfallrate reduzierte sich erneut und beträgt per Ende Geschäftsjahr 2019 4,0 %. Die Anlagerendite erhöhte sich auf gute 5,1 % (Vorjahr: 4,1 %). Die Ausschüttung pro Anteil bleibt mit CHF 3.70 unverändert. Anlässlich der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung im November 2019 flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 179,7 Mio. (brutto) zu, mit denen das Portfolio ausgebaut und die Fremdverschuldung reduziert werden.

Die im letzten Quartal 2019 fertiggestellte Überbauung «Im Guss» in Gehdistanz zum Bahnhof Bülach traf die Anforderungen des Marktes. Per Ende Februar 2020 sind bereits knapp drei Viertel der Wohnungen vermietet.

Kennzahlen auf Seite 2.

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality kehrt ins Agio zurück

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valor 11 876 805) entwickelte sich im Geschäftsjahr 2019 weiterhin erfreulich. Mit dem am 27. November 2019 angekündigten Verkauf eines alpinen Immobilienpakets ist die Repositionierung des Fonds abgeschlossen. Der Eigentumswechsel der einzelnen Immobilien erfolgt im Verlauf des Geschäftsjahres 2020. Die Performance von 26,1 % liegt deutlich über dem Benchmark (Vorjahr: –4,6 %). Ende 2019 betrug das Agio 12,8 % (Vorjahr: Disagio 9,4 %). Die Ausschüttung pro Anteil erhöht sich im Geschäftsjahr 2019 ein weiteres Mal und beträgt CHF 3.40 (Vorjahr: CHF 3.30). Daraus ergibt sich per 31. Dezember 2019 eine Ausschüttungsrendite von 3,2 %.

Die per Ende Geschäftsjahr 2018 gekündigten 238'660 Anteile werden am 27. März 2020 zurückgezahlt. Danach sind alle Rücknahmen abgeschlossen.

Seit 1. Februar 2020 betreut neu Jessica Lindauer als Fondsmanagerin den Fonds.

Kennzahlen auf Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus erhöht Ausschüttung auf CHF 3.60

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valor 3 106 932) baute das Portfolio im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019 weiter aus. Die Anlagerendite stieg auf gute 5,4 % (Vorjahr: 4,2 %) und die Performance auf 20,5 % (Vorjahr: -7,4 %). Der Fonds verdoppelte sein Agio von 18,8 % auf 36,9 %. Die Ausschüttung pro Anteil erhöht sich erneut und beträgt für das Geschäftsjahr 2019 CHF 3.60 (Vorjahr: CHF 3.50). Daraus ergibt sich per 31. Dezember 2019 eine Ausschüttungsrendite von 2,4 %.

Im Herbst 2019 begannen die Arbeiten für eine Erweiterung der Seniorenresidenz «Burdlef» in Burgdorf. Dieser Erweiterungsbau umfasst eine Nutzfläche von 1'762 m² und wird nach der Fertigstellung im Herbst 2021 vom bisherigen Betreiber langfristig gemietet.

Seit 1. Februar 2020 betreut neu Jessica Lindauer als Fondsmanagerin den Fonds.

Kennzahlen auf Seite 4.

Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 713,6 Mio.	2 544,8 Mio.	2 450,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		12,16 %	14,41 %	13,40 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	115.70	113.75	112.83
Schlusskurs	CHF	153.00	128.00	136.00
Steuerwert	CHF	0.12	0.16	0.13
Agio		32,24 %	12,53 %	20,54 %
Ausschüttung	CHF	3.70 ²	3.70	3.60
Ausschüttungsrendite		2,42 %	2,89 %	2,65 %
Ausschüttungsquote		95,11 %	95,86 %	97,36 %
Performance ³		24,76 %	-3,24 %	6,90 %
Anlagerendite		5,11 %	4,12 %	4,00 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,60 %	4,04 %	3,88 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,82 %	3,41 %	3,22 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,57 %	75,12 %	77,00 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,65 %	0,65 %	0,66 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,65 %	0,70 %	0,70 %
Mietzinseinnahmen	CHF	110,9 Mio.	109,8 Mio.	108,8 Mio.
Mietausfallrate		3,99 %	4,69 %	5,20 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.3.2020 (Ex-Datum: 10.3.2020).

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, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 075,8 Mio.	1 122,9 Mio.	1 212,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		23,83 %	25,13 %	29,17 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	93.56	95.74	96.35
Schlusskurs	CHF	105.50	86.75	93.90
Steuerwert	CHF	0.05	0.03	0.08
Agio/Disagio		12,76 %	-9,39 %	-2,54 %
Ausschüttung	CHF	3.40 ²	3.30	3.10
Ausschüttungsrendite		3,22 %	3,80 %	3,30 %
Ausschüttungsquote		82,62 %	78,21 %	96,81 %
Performance ³		26,05 %	-4,57 %	1,02 %
Anlagerendite		1,19 %	2,65 %	1,28 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		0,76 %	1,90 %	1,24 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		0,78 %	1,61 %	1,16 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		84,95 %	84,86 %	78,75 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,37 %	0,37 %	0,38 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,51 %	0,57 %	0,57 %
Mietzinseinnahmen	CHF	49,1 Mio.	52,4 Mio.	51,9 Mio.
Mietausfallrate		0,52 %	0,73 %	1,60 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.3.2020 (Ex-Datum: 10.3.2020).

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, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 903,4 Mio.	2 847,9 Mio.	2 794,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		18,48 %	19,02 %	18,39 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	109.74	107.58	106.55
Schlusskurs	CHF	150.20	127.80	141.40
Steuerwert	CHF	0.14	0.14	0.09
Agio		36,87 %	18,80 %	32,71 %
Ausschüttung	CHF	3.60 ²	3.50	3.30
Ausschüttungsrendite		2,40 %	2,74 %	2,33 %
Ausschüttungsquote		98,37%	88,69 %	95,58 %
Performance ³		20,54 %	-7,41 %	4,50 %
Anlagerendite		5,42 %	4,17 %	4,29 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,12 %	4,01 %	4,05 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		4,19 %	3,34 %	3,45 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,90 %	75,39 %	74,79 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,68 %	0,67 %	0,66 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,66 %	0,68 %	0,62 %
Mietzinseinnahmen	CHF	132,5 Mio.	130,8 Mio.	125,4 Mio.
Mietausfallrate		5,28 %	5,34 %	5,38 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.3.2020 (Ex-Datum: 10.3.2020).

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, ansonsten spezifiziert.

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende März 2020.
- Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte: credit-suisse.com/ch/realestate/download
- Weitere Informationen: 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, Head Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 332 58 08

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

Jessica Lindauer, Fondsmanagerin CS REF Hospitality und CS REF LivingPlus, Credit Suisse
Asset Management (Schweiz) AG, Telefon +41 44 334 43 50

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 438 Mia. (per 31.12.2019). 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.

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 Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.