

# Jahresabschlüsse der international investierenden Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG per 31. Dezember 2019

Zürich, 19. März 2020 – **Der Credit Suisse Real Estate Fund International hat die Diversifikation weiter erhöht, und der Credit Suisse Real Estate Fund Global erzielte im Geschäftsjahr 2019 eine attraktive Ausschüttungsrendite. Die international investierenden Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG haben im vergangenen Geschäftsjahr gute operative Ergebnisse geliefert.**

## **Credit Suisse Real Estate Fund International baut das Portfolio stark aus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, Valor 1 968 511) baute sein Portfolio im vergangenen Geschäftsjahr 2019 weiter aus und verstärkte seine internationale Präsenz mit der Erschliessung der attraktiven polnischen und südkoreanischen Immobilienmärkte. Mit je zwei Käufen in Warschau (PL) und Seoul (KR) sowie Transaktionen in Manchester (GB), Birmingham (GB), Austin (US) und Brisbane (AU) wurde die Diversifikation weiter vorangetrieben. In Osaka (JP), Adelaide (AU), Montreal (CA) und Hannover (DE) tätigte der Fonds strategische Verkäufe.

Der Verkehrswert aller Liegenschaften liegt per 31. Dezember 2019 bei CHF 4 341,0 Mio. (Vorjahr: CHF 3 757,2 Mio.). Leerstände wurden erfolgreich reduziert, wodurch sich die Mietausfallrate im Geschäftsjahr auf 8,0 % (Vorjahr: 10,7 %) senkte. Die Mietzinseinnahmen stiegen auf CHF 224,1 Mio. (Vorjahr: CHF 185,0 Mio.). Die Ausschüttung bleibt stabil bei CHF 42.00 pro Anteil, und die Ausschüttungsrendite beläuft sich auf 3,5 % (Vorjahr: 3,7 %). Dank der erfolgreich durchgeführten Emission im Juni 2019 flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 196,9 Mio. zu. Dieses Kapital wurde umgehend in Liegenschaften mit ansprechenden Erträgen investiert.

Kennzahlen auf Seite 2.

## **Credit Suisse Real Estate Fund Global erzielt attraktive Ausschüttungsrendite von 3,7 %**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global, Valor 13 985 167) schüttet für das Geschäftsjahr 2019 erneut CHF 3.40 pro Anteil aus und weist eine Ausschüttungsrendite von 3,7 % (Vorjahr: 3,9 %) aus. Die Anlagerendite beträgt 4,4 % (Vorjahr: 5,1 %). Die Performance lag mit 8,9 % deutlich über dem Ergebnis vom Vorjahr (2,8 %). Der Fonds tätigte im Berichtsjahr 2019 keine Immobilientransaktionen, sondern legte den Fokus auf die Bewirtschaftung des bestehenden Immobilienportfolios. Die Mietausfallrate stieg im Geschäftsjahr 2019 aufgrund der Insolvenz eines Mieters zwar auf 8,8 % an (Vorjahr: 6,6 %), dank der erfolgreichen Anwerbung eines etablierten Neumieters ist die leerstehende Fläche jedoch bereits wieder vermietet.

Um Nachhaltigkeitskriterien der einzelnen Immobilien in Zukunft besser messen und vergleichen zu können, werden zukünftig alle gewerblichen Immobilien des CS REF Global BREEAM In-Use zertifiziert. Dies mit dem Ziel, Betriebskosten langfristig zu senken und die Gesamtperformance der Gebäude zu optimieren. Im Jahr 2019 wurden bereits sieben Gebäude zertifiziert.

Kennzahlen auf Seite 3.

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

<b>Abgeschlossenes Geschäftsjahr per</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	4 341,0 Mio.	3 757,2 Mio.	3 312,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		24,41 %	18,82 %	15,77 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1 107.93	1 108.32	1 097.42
Schlusskurs	CHF	1 185.00	1 145.00	1 255.00
Agio		6,96 %	3,31 %	14,36 %
Ausschüttung	CHF	42.00 <sup>2</sup>	42.00	42.00
Ausschüttungsrendite		3,54 %	3,67 %	3,35 %
Ausschüttungsquote		109,04 %	110,21 %	99,92 %
Performance <sup>3</sup>		7,35 %	-4,89 %	11,52 %
Anlagerendite		3,87 %	4,98 %	8,41 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,06 %	5,14 %	8,15 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,61 %	4,47 %	6,94 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		67,18 %	69,21 %	71,75 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,88 %	0,90 %	0,90 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		1,09 %	1,09 %	0,97 %
Mietzinseinnahmen	CHF	224,1 Mio.	185,0 Mio.	169,6 Mio.
Mietausfallrate		7,96 %	10,72 %	6,58 %

<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 27.3.2020 (Ex-Datum: 25.3.2020).

<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, ansonsten spezifiziert.

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

<b>Abgeschlossenes Geschäftsjahr per</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	381,4 Mio.	375,4 Mio.	380,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		23,09 %	24,73 %	22,03 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	102.25	101.30	99.79
Schlusskurs	CHF	91.00	86.80	87.75
Agio/Disagio		-11,00 %	-14,31 %	-12,07 %
Ausschüttung	CHF	3.40 <sup>2</sup>	3.40	3.40
Ausschüttungsrendite		3,74 %	3,92 %	3,87 %
Ausschüttungsquote		102,64 %	88,40 %	105,33 %
Performance <sup>3</sup>		8,86 %	2,75 %	-2,75 %
Anlagerendite		4,41 %	5,06 %	7,07 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,39 %	4,59 %	6,85 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,87 %	3,97 %	5,78 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		66,16 %	71,60 %	63,86 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		1,11 %	1,17 %	1,25 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		1,63 %	1,79 %	1,75 %
Mietzinseinnahmen	CHF	20,3 Mio.	20,2 Mio.	20,4 Mio.
Mietausfallrate		8,84 %	6,59 %	9,54 %

<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 27.3.2020 (Ex-Datum: 25.3.2020).

<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, ansonsten spezifiziert.

**Weitere Informationen**

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Mitte April 2020.
- Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte: [credit-suisse.com/ch/realstate/download](https://credit-suisse.com/ch/realstate/download)
- Weitere Informationen: [credit-suisse.com/ch/realstate](https://credit-suisse.com/ch/realstate)

**Auskünfte**

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

Fabian Linke, Business Development, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,  
Telefon +41 44 334 25 74

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 Credit Suisse Group (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 die Stabilität und das Chancenspektrum der weltweiten Marktpräsenz der Credit Suisse bietet das Asset Management der Credit Suisse aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein ausgewiesenes 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.

Der Credit Suisse Real Estate Fund International ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz vom 23. Juni 2006 über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) für qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 bis 4 (in der Fassung vom 1. Juli 2016) i. V. m. Art. 6 und 6a KKV (in der Fassung vom 1. Januar 2015). 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 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 (KAG). 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 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 © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.