

Ertrags- und Vermögensentwicklung des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Zürich, 10. Juli 2020 – Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality verzeichnete aufgrund der COVID-19-Pandemie tiefere Mieterträge, und die Verkehrswerte der Liegenschaften reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr. Entsprechend wird die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 tiefer ausfallen. Der Verkauf des alpinen Immobilienpakets konnte grösstenteils vollzogen werden. Aus dem Verkaufserlös wird den Investoren eine Teilrückzahlung¹ in der Höhe von CHF 10.00 pro Anteil ausgerichtet.

Die COVID-19-Pandemie beeinflusst den Tourismus stark. Gemäss einer Online-Umfrage vom 23. und 24. März 2020 der Hochschule für Wirtschaft HES-SO Valais-Wallis bei über 870 Hotels in der Schweiz wurden für die Monate März und April 2020 durchschnittlich 80 % der Hotelreservierungen storniert. Die Hotels verzeichneten zwischen März und Mai 2020 einen historischen Tiefstand bei der Hotelauslastung.

Mieterträge

Die Mieterträge des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valoren-Nr. 11876805) stammen insbesondere aus den Sektoren Hotels/Restaurants sowie Campus/Schulen. Die ausserordentliche Lage in der Schweiz vom 16. März bis 19. Juni 2020 und die damit verbundene vorübergehende Schliessung von Schulen, Restaurants und zahlreicher Geschäfte wirkten sich auf die Erträge des CS REF Hospitality aus. Gleichzeitig führte die tiefe Auslastung der Hotels zu einer hohen Anfrage für Mietzinsstundungen und -erlasse. Mit Stichtag per 15. Juni 2020 belaufen sich die Mietzinsstundungen und -erlasse im CS REF Hospitality auf 19,6 % der jährlichen Netto-Sollmiete. Angesichts der reduzierten Erträge für das Geschäftsjahr 2020 gehen wir von einer deutlich tieferen Ausschüttung im Vergleich zu den CHF 3.40 pro Anteil im Vorjahr aus. Auf Basis der zurzeit vorliegenden Informationen rechnen wir mit einer Ausschüttung zwischen CHF 2.50 und CHF 2.80.

Portfoliowert geht um rund 2,5 % zurück

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Halbjahresberichts des CS REF Hospitality per 30. Juni 2020 wurden die akkreditierten Schätzungsexperten beauftragt, alle Liegenschaften im Portfolio neu zu bewerten. Im Vergleich zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 reduzierte sich der Verkehrswert der Liegenschaften um rund 2,5 %. Die Reduktion der Verkehrswerte ist insbesondere auf erhöhte Diskontierungssätze bei Hotelliegenschaften sowie auf teilweise tiefere Mietzinserteilträge zurückzuführen.

Weitere Kennzahlen und Details sind ab Ende August 2020 im ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2020 verfügbar.

¹ Eine Teilrückzahlung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag. Diese besagen, dass eine solche Teilrückzahlung von der Verrechnungssteuer ausgenommen ist und weder dem Immobilienfonds noch den Anlegern Kosten entstehen.

Verkauf des alpinen Immobilienpakets

Der CS REF Hospitality hatte 2019 ein Immobilienpaket in alpinen Regionen an die Swiss Hotel Properties AG (ehemals Swiss Hospitality Properties AG, eine Tochtergesellschaft der AEVIS VICTORIA SA) veräussert (Kommunikation vom 5. März 2020). Inzwischen haben sich die beiden Parteien dahingehend geeinigt, dass der Swiss Holiday Park in Morschach im Portfolio des CS REF Hospitality verbleibt. Zu den sechs verkauften Liegenschaften gehören unter anderem das Hotel InterContinental Davos sowie die Hotels Mont Cervin Palace und Le Petit Cervin in Zermatt. Die Eigentumsübertragungen haben inzwischen stattgefunden. Aus dem Verkaufserlös der sechs Liegenschaften erfolgt eine Teilrückzahlung¹ in der Höhe von CHF 10.00 pro Anteil. Die Auszahlung der Teilrückzahlung erfolgt per Valuta 31. Juli 2020, Ex-Datum 29. Juli 2020.

Liegenschaften im Überblick

Ortschaft	Gebäude
Davos Dorf	Baslerstrasse 9, Hotel InterContinental (ohne Residenzen)
Täsch	Kantonsstrasse, Welcome Hotel/Personalhäuser A, B
Zermatt	Bahnhofstrasse 50, 52, Seilerhausareal D, E
Zermatt	Bahnhofstrasse 31, Hotel Mont Cervin Palace
Zermatt	Hofmattstrasse 12, Hotel Le Petit Cervin
Zermatt	Bahnhofstrasse 29, Villa Margherita

Quelle: Credit Suisse, Juli 2020

Weitere Informationen

- Halbjahresbericht auf Deutsch: ab Ende August 2020 verfügbar
- Halbjahresbericht auf Französisch: ab Ende September 2020 verfügbar
- 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, Leiter Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 332 58 08

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

¹ Eine Teilrückzahlung erfolgt gemäss den Bestimmungen des Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag. Diese besagen, dass eine solche Teilrückzahlung von der Verrechnungssteuer ausgenommen ist und weder dem Immobilienfonds noch den Anlegern Kosten entstehen.

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 410 Mia. (per 31.03.2020). 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 Hospitality 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. 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.

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.