

Medienmitteilung

Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property mit markanter Steigerung der Mietzinseinnahmen

Zürich, 6. März 2015 **Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property erhöht die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 erneut und zwar um 13,3% von CHF 3.00 auf CHF 3.40 pro Anteil. Auch die Mietzinseinnahmen stiegen in der Berichtsperiode 2014 nochmals markant und betragen CHF 33,6 Mio., was einer Zunahme von 22,5% gegenüber dem Vorjahr entspricht.**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valor 10 077 844) schloss das Geschäftsjahr per 31. Dezember 2014 erneut erfolgreich ab. Mit der Grundsteinlegung für das Dienstleistungsgebäude Twist Again in WankdorfCity Bern am 30. April 2014 wurde ein wichtiger Meilenstein in diesem Projekt erreicht. Der Bezug der bereits heute zu drei Vierteln vermieteten Liegenschaft ist für Sommer 2016 geplant. Das neue Geschäftsjahr 2015 startete der Fonds mit dem Kauf eines weiteren grossen Neubauprojekts: Im Rahmen der zweiten Etappe Bahnhof Aarau Ost ist ein Gebäudekomplex mit rund 7 000 m² Gewerbefläche und rund 90 Wohnungen geplant. Generalmieterin für die gesamte Gewerbefläche ist die Migros Aare. Das Anlagevolumen beträgt rund CHF 108 Mio., der Baustart ist für Mitte 2016 vorgesehen.

Mit dem Bezug verschiedener neu erstellter Liegenschaften konnten die Mietzinseinnahmen um 22,5% auf CHF 33,6 Mio. (CHF 27,4 Mio.) markant gesteigert werden. Per Ende des Geschäftsjahres 2014 lag die Fremdfinanzierungsquote bei 15,0% der Verkehrswerte. Der Anstieg der Mietzinsausfallquote auf 11,2% (5,2%) ist weitgehend auf die Leerstände im neuerstellten Bürogebäude Lake Geneva Park in Tolochenaz zurückzuführen. Erfahrungsgemäss benötigt die Erstvermietung im aktuellen Marktumfeld eine gewisse Zeit. Allerdings bietet sich hier ein Potenzial für weitere Steigerungen der Mietzinseinnahmen.

Steuroptimierte Ausschüttung für die Anleger erhöht

Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz unterliegen grundsätzlich der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anleger (natürlichen und juristischen Personen) mit Sitz in der Schweiz steuerfrei. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014, die ohne Abzug der Verrechnungssteuer erfolgt, erhöht sich um 13,3% auf erfreuliche CHF 3.40 pro Anteil. Gemessen am Börsenkurs per 31. Dezember 2014 von CHF 118.50 ergibt dies eine Ausschüttungsrendite von 2,9% (2,7%). Der Steuerwert pro Anteil liegt per 31. Dezember 2014 bei CHF 0.004. Somit ist im Vergleich zum Börsenkurs per Ende des Rechnungsjahres nahezu das ganze Kapital für Schweizer Anleger vermögenssteuerbefreit.

Angaben je Anteil

Der Nettoinventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung) stieg im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 107.65 auf CHF 108.65 an. Zusammen mit der Ausschüttung resultiert im Geschäftsjahr 2014 eine gesteigerte Anlagerendite von 3,8% (3,5%). Die Performance betrug im Geschäftsjahr 2014 erfreuliche 9,4. Das Agio stieg von 3,2% im Vorjahr auf 9,1% und lag damit rund 17 Prozentpunkte unter dem durchschnittlichen Wert der im SXI Real Estate Funds vertretenen Fonds (26,1%).

Der CS REF Green Property investiert in qualitativ hochwertige Neubauprojekte, die sich in starken schweizerischen Wirtschaftsregionen befinden. Bei der Auswahl der Neubauprojekte wird der Fokus auf deren Nachhaltigkeit gelegt. Die Objekte und Projekte müssen die strengen Anforderungen von greenproperty, dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Real Estate Asset Management der Credit Suisse, erfüllen. Dieses bewertet qualitative und quantitative Kriterien in den fünf Dimensionen Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien und Lebenszyklus und deckt sowohl ökologische, als auch ökonomische und soziale Aspekte ab.

Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	789,3 Mio.	708,8 Mio.	542,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		15,04%	8,63%	0,00%
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	108.65	107.65	106.25
Schlusskurs	CHF	118.50	111.10	114.00
Steuerwert	CHF	0.004	0.30	18.69
Agio		9,07%	3,20%	7,29%
Ausschüttung steuerfrei	CHF	3.40 ³	2.98	2.25
Ausschüttung steuerbar	CHF	0.00	0.02	0.00
Ausschüttungsrendite		2,87%	2,70%	1,97%
Ausschüttungsquote		99,00%	97,00%	99,47%
Performance		9,44%	-0,61%	8,60%
Anlagerendite		3,80%	3,50%	4,38%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)		3,97%	3,29%	4,31%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		76,26%	81,05%	85,49%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,67%	0,67%	0,64%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ²		0,78%	0,71%	0,66%
Mietzinseinnahmen	CHF	33,6 Mio.	27,4 Mio.	19,1 Mio.
Mietzinsausfallquote		11,20%	5,20%	2,71%

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

² Die für die Berechnung der Fondsbetriebsaufwandquote GAV relevanten Betriebskosten fallen auf dem Gesamtfondsvermögen an. Die Fondsbetriebsaufwandquote NAV setzt diese Kosten ins Verhältnis zum Nettofondsvermögen (Gesamtfondsvermögen abzüglich Fremdkapital). Das Nettofondsvermögen ist per 31.12.2014 um 18,41% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

³ Valuta Ausschüttung 13.3.2015 (Ex-Datum 10.3.2015)

Datenquelle: Credit Suisse AG, ansonsten spezifiziert.

Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten.

Auskünfte

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

Urs Frey, Fondsmanager CS REF Green Property, Credit Suisse AG, Telefon +41 44 334 31 50

Daniela Zulauf Brühlhart, Leiterin Kommunikation Real Estate Asset Management,
Credit Suisse AG, Telefon +41 44 334 43 48, daniela.zulauf@credit-suisse.com

Der Geschäftsbericht erscheint im Mai 2015.

Weitere Informationen unter: www.credit-suisse.com/ch/realestate

Credit Suisse AG

Die Credit Suisse AG ist einer der weltweit führenden Finanzdienstleister und gehört zur Unternehmensgruppe der Credit Suisse (nachfolgend «die Credit Suisse»). Als integrierte Bank kann die Credit Suisse ihren Kunden ihre Expertise aus Private Banking, Investment Banking und Asset Management aus einer Hand anbieten. Die Credit Suisse bietet Unternehmen, institutionellen Kunden und vermögenden Privatkunden weltweit sowie Retailkunden in der Schweiz fachspezifische Beratung, umfassende Lösungen und innovative Produkte. Die Credit Suisse mit Hauptsitz in Zürich ist in über 50 Ländern tätig und beschäftigt etwa 45 800 Mitarbeitende. Die Namenaktien (CSGN) der Credit Suisse Group AG, der Muttergesellschaft der Credit Suisse, sind in der Schweiz sowie, in Form von American Depositary Shares (CS), in New York kotiert. Weitere Informationen über die Credit Suisse finden Sie unter www.credit-suisse.com.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property 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 AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts und des letzten Halbjahres- bzw. Jahresberichtes gültig. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Halbjahres- und Jahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, oder bei allen Niederlassungen der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

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.

Copyright © 2015 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.