

Medienmitteilung

Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality steigert Mietzinseinnahmen um 25%

Zürich, 6. März 2015 **Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality baute sein Portfolio 2014 weiter aus und der Verkehrswert stieg auf CHF 1 361,0 Mio. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014 steigt auf CHF 2.50.**

Das Portfolio des Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valor 11 876 805) wurde im Geschäftsjahr mit Abschluss per 31. Dezember 2014 weiter ausgebaut. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg auf CHF 1 361,0 Mio. (CHF 1 341,2 Mio.). Im Geschäftsjahr 2014 legten die Mietzinseinnahmen deutlich zu: Sie stiegen um rund 25% auf CHF 51,8 Mio. (CHF 41,3 Mio.). Neben der sehr tiefen Mietzinsausfallquote von 1,0% trug vor allem die volle Ertragswirksamkeit der Gebäude der EPFL Lausanne mit dem Bund als Mieter und die Hochschulbibliothek der ZHAW Winterthur mit dem Kanton als Mieter zu dieser Steigerung bei. Weiter konnten 2014 ein Neubauprojekt in Brigels und zwei neuerstellte Wohnliegenschaften in Laax erworben werden.

Der CS REF Hospitality konnte im Geschäftsjahr 2014 die Vorteile der Diversifikation von Immobilienfonds unter Beweis stellen. Wie bereits Anfang Juni 2014 kommuniziert, erfolgte im Hotel Intercontinental in Davos ein Pächterwechsel. Aufgrund des Verkaufs von weiteren 15 Residenzen im Verlauf des Geschäftsjahres hat sich das Gesamtengagement in Davos weiter verringert.

Steuerfreie Ausschüttung für Anleger steigt auf CHF 2.50

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 konnte auf CHF 2.50 pro Anteil (CHF 2.30) erhöht werden. Der Steuerwert pro Anteil liegt per 31. Dezember 2014 bei CHF 0.20. Somit ist per Ende des Rechnungsjahres nahezu das gesamte Kapital für Schweizer Anleger vermögenssteuerbefreit.

Angaben je Anteil

Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 101.13 per 31.12.2013 (exkl. Ausschüttung) auf CHF 103.17 per 31.12.2014 (inkl. Ausschüttung), was einer Anlagerendite von gut 2,0% entspricht. Die Performance im Geschäftsjahr 2014 betrug gute 5,3% (Vorjahr -11,2%). Seit der Aufhebung des Euromindestkurses Mitte Januar 2015 ergeben sich für Immobilien im Segment Hospitality neue Herausforderungen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass nur ein Teil der Mietzinseinnahmen des CS REF Hospitality aus dem Hotelsegment stammen und die meisten Hotels im Portfolio stark auf den Binnentourismus oder den Kongresstourismus fokussiert sind. Schliesslich basieren die Erträge des Fonds auf langfristig angelegten Pachtverträgen.

Der CS REF Hospitality ist der erste Schweizer Immobilienfonds, der in Hospitality-Immobilien in der ganzen Schweiz investiert. Dabei stehen unterschiedliche Hotelformen, Campus-Liegenschaften, Immobilien für den Gesundheitssektor, Residenzen sowie Wohnen im Alpenraum im Fokus.

Seit der Lancierung im November 2010 wurde der CS REF Hospitality durch Lucas Meier als Fondsmanager aufgebaut. Nach rund dreieinhalb Jahren in dieser Funktion hat er die Credit Suisse Ende August 2014 verlassen und eine neue Herausforderung angenommen. Von Juni 2014 bis Dezember 2014 wurde der Fonds ad interim von Thomas Vonaesch geleitet. Thomas Vonaesch ist Managing Director und seit 1990 im Bereich Immobilienfonds der Credit Suisse AG tätig. Per 1. Januar 2015 hat er die Leitung des CS REF Hospitality an Christophe Piffaretti übergeben. Christophe Piffaretti ist ein ausgewiesener Spezialist im nationalen sowie internationalen Hospitality-Geschäft. Mit seiner langjährigen Berufserfahrung, seinem Know-how und seinem breiten Netzwerk verfügt er über ideale Voraussetzungen für die Position als Fondsmanager des CS REF Hospitality.

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 361,0 Mio.	1 341,2 Mio.	1 121,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		30,70%	26,81%	18,20%
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	103.17	103.43	101.49
Schlusskurs	CHF	98.00	95.25	109.00
Steuerwert	CHF	0.20	0.03	0.30
Agio / Disagio		-5,01%	-7,91%	7,40%
Ausschüttung				
- steuerfrei	CHF	2.50 ³	2.30	1.67
- steuerbar	CHF	0.00	0.00	0.03
Ausschüttungsrendite		2,55%	2,41%	1,56%
Ausschüttungsquote		87,61%	87,57%	98,14%
Performance		5,28%	-11,23%	13,93%
Anlagerendite		2,01%	3,64%	2,63%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		1,89%	3,31%	2,56%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71,85%	79,22%	75,80%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,60%	0,56%	0,62%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ²		0,89%	0,78%	0,68%
Mietzinseinnahmen	CHF	51,8 Mio.	41,3 Mio.	29,2 Mio.
Mietzinsausfallquote		1,00%	1,92%	0,85%

¹ Maximal zulässige Belastung: 50% der Verkehrswerte (aKAG Art. 65 Abs. 2/aKKV 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 32,76% tiefer als das Gesamtfondsvermögen.

³ Valuta Ausschüttung 13.3.2015 (Ex-Datum 10.3.2015)

Datenquelle: Credit Suisse AG, ansonsten spezifiziert.

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen Provisionen und Gebühren sowie andere Entgelte (einschliesslich die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten) nicht.

Der Geschäftsbericht erscheint im Mai 2015.

Weitere Informationen unter www.credit-suisse.com/ch/realstate

Auskünfte

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

Christophe Piffaretti, Fondsmanager CS REF Hospitality, Credit Suisse AG,
Telefon +41 44 334 21 77

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

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 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 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 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.