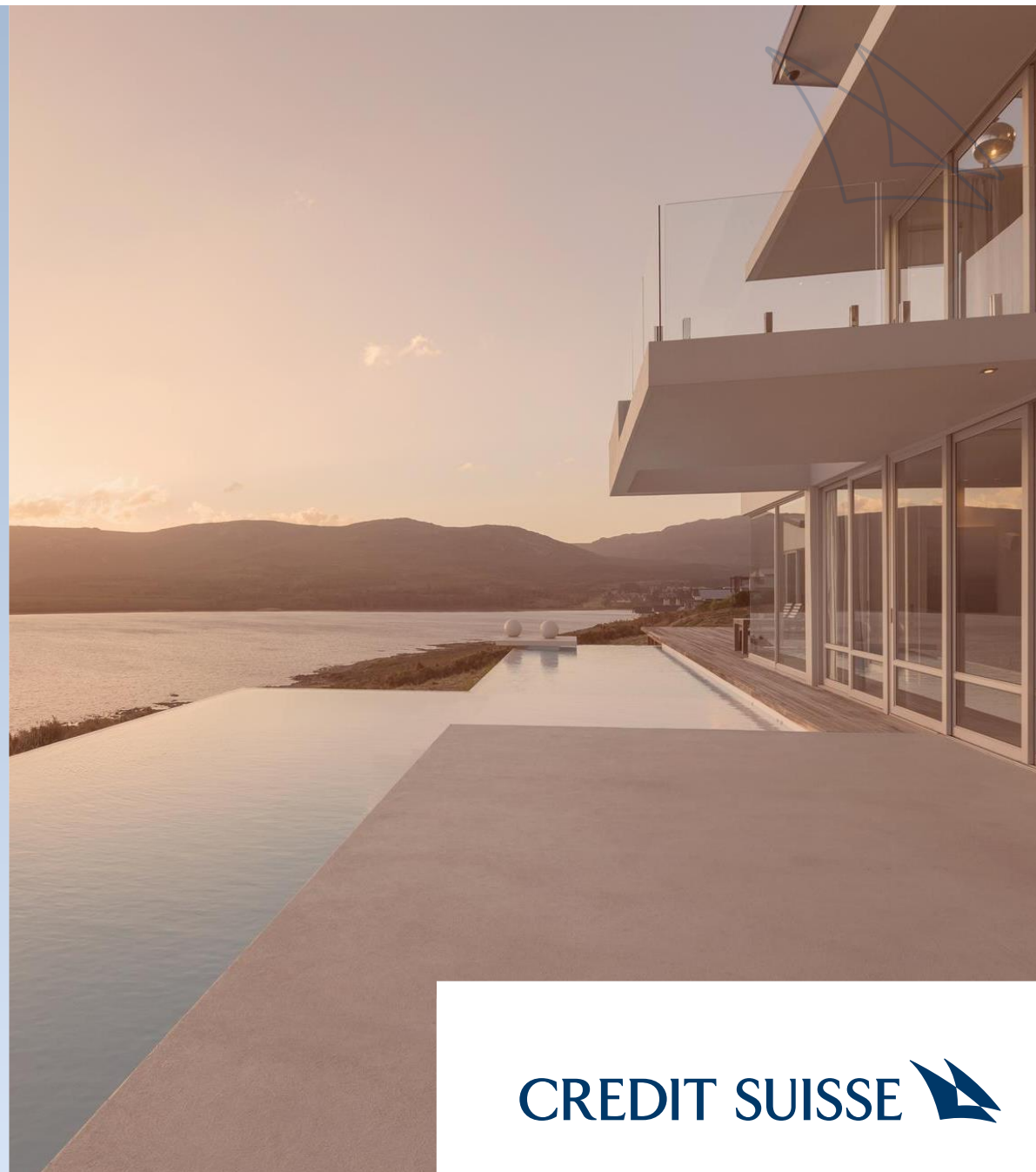


CSA Hypotheken Schweiz

Credit Suisse Anlagestiftung (CSA)
Juni 2022

Public

Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.



CREDIT SUISSE 

Anlagepolitik

CSA Hypotheken Schweiz



Ausschliesslich Hypotheken
im 1. Rang



Belehnung bis maximal zwei
Drittel des Verkehrswertes



Portefeuille: Wohn- und
Geschäftsliegenschaften,
Hotel (max. 5 %)



Auch Einfamilienhäuser und
Stockwerkeigentumswohnungen



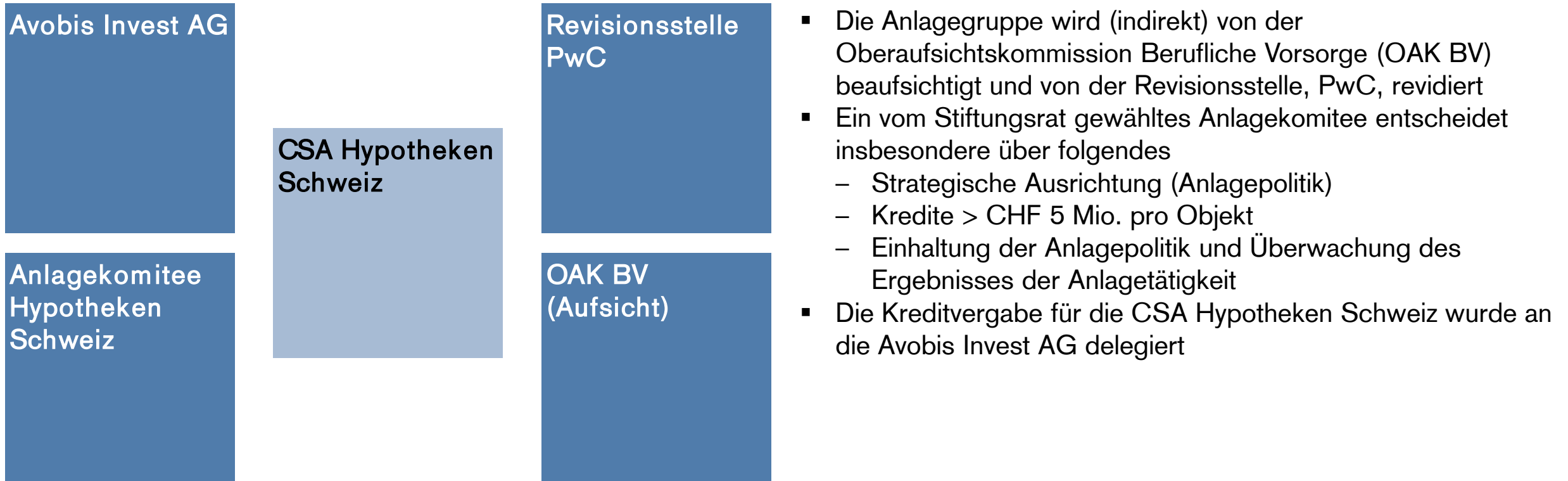
Kreditvergabe nur auf Objekten
in der Schweiz



Keine Industrie- und
Landwirtschaftsobjekte

Organisation

CSA Hypotheken Schweiz



Bewertung der Anlagegruppe CSA Hypotheken Schweiz

- Die Bewertung der Hypotheken hängt vom Hypothekenmodell ab
 - Variable Hypotheken werden jeweils zum Nominalwert geführt
 - Festhypotheken werden täglich neu bewertet, um die Entwicklung des Zinsniveaus seit der Auszahlung zu berücksichtigen. Wie bei der Bewertung von Obligationen erhöht sich der Wert einer Hypothek, falls sich das Zinsniveau reduziert und sinkt bei einem Zinsanstieg.
- Die für die Durationssteuerung benötigten Interest Rate Swaps werden täglich zu den aktuell gültigen Swapsätzen bewertet
- Dieser Preismechanismus bietet Gewähr, dass der NAV korrekt ausgewiesen wird



Liegenschaftsbewertungen

CSA Hypotheken Schweiz

Folgende Prozesse sorgen für eine marktnahe Bewertung

- Standardliegenschaften und einfache Renditeliegenschaften werden durch ein intern geführtes Bewertungsprogramm von wüestpartner (hedonisches Modell) bewertet
- Die hedonische Bewertung ist eine statistisch fundierte Vergleichswertmethode. Die Eigenschaften einer Liegenschaft werden dabei bezüglich verschiedener Objektkriterien beurteilt und mit tausenden, gehandelten Objekten verglichen. Dabei wird statistisch eine Bewertung für das Objekt ermittelt.
- Bei Liegenschaften, bei welchen die hedonische Bewertung nicht anwendbar ist, oder bei Hypotheken mit unterdurchschnittlichem Kreditrating erfolgt die Schätzung durch einen unabhängigen akkreditierten Experten, welcher über eine mehrjährige Erfahrung verfügt und sich in der Region auskennt



Facts & Figures

CSA Hypotheken Schweiz

Überblick

Vermögen per 29.04.2022	CHF 1'581.33 Mio.
Lancierung per	9. Oktober 1984
Benchmark	SBI Domestic AAA-A 1–3Y (TR) (07/07)
NAV per 29.04.2022	CHF 1'218.10

Laufzeit und Rendite¹⁾

Bruttoportefeullerendite in % ²⁾	0.78
Nettoportefeullerendite in %	0.35
Durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	1.47
Modified Duration	1.31
Spread zu vergleichbarer Eidg. Obligation (in Basispunkten)	62

¹⁾ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.

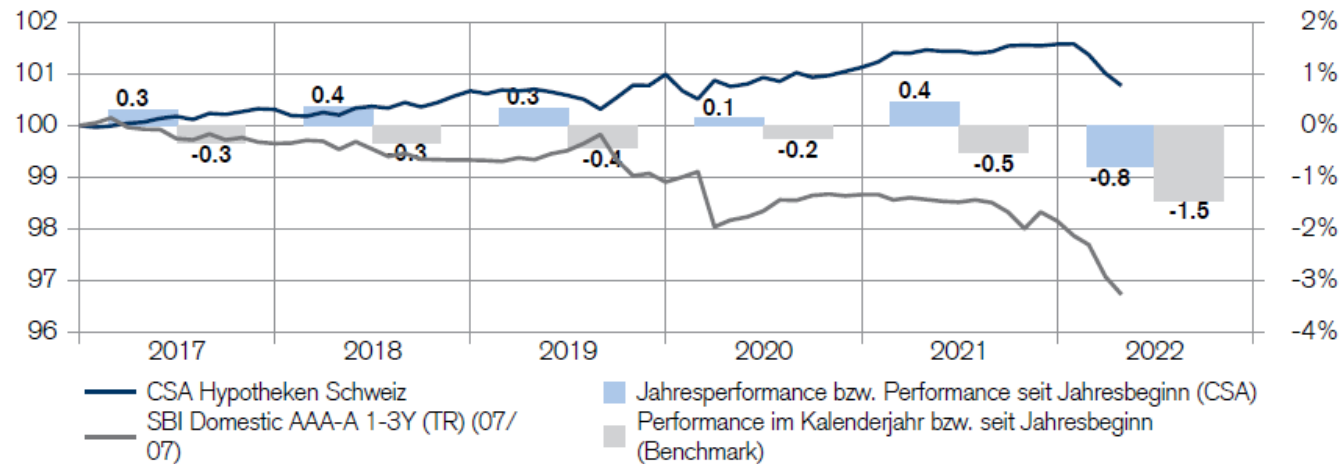
²⁾ Die angegebene Bruttoportefeullerendite wurde per 29. April 2022 berechnet und berücksichtigt keine Kosten, Portfolioveränderungen, Marktschwankungen und potenzielle Ausfälle.

Quelle: Credit Suisse Anlagestiftung, Factsheet April 2022.

Netto-Performance in CHF

CSA Hypotheken Schweiz per 29. April 2022

Netto-Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance ¹⁾



Netto-Performance in % berechnet in CHF ¹⁾

	1 Monat	3 Monate	YTD	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
								p.a.	p.a.	p.a.
CSA	-0.24	-0.79	-0.79	-0.68	0.07	0.71	4.40	0.02	0.14	0.43
Benchmark	-0.36	-1.16	-1.45	-1.87	-2.63	-3.21	-1.90	-0.88	-0.65	-0.19

¹⁾ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für laufende und zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Credit Suisse Anlagestiftung, Factsheet April 2022.

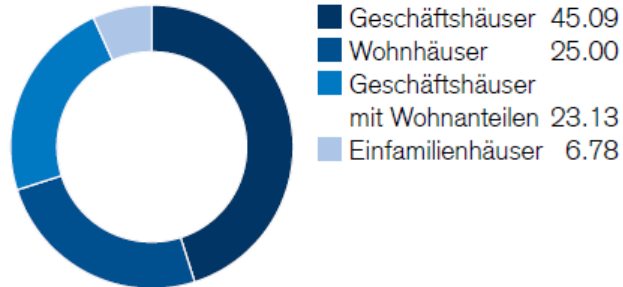
Vermögenszusammensetzung

CSA Hypotheken Schweiz per 29. April 2022

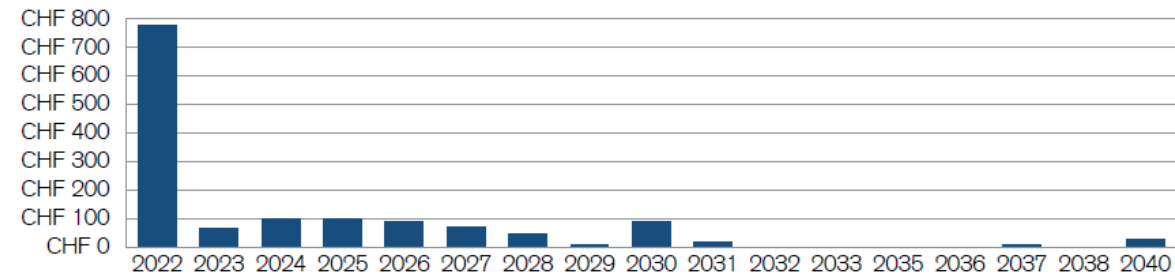
Vermögensstruktur in %

Festzinshypotheken	45.20
SARON-Hypotheken	42.86
Schuldbuchforderungen	6.33
Liquidität	4.54
Variable Hypotheken	0.73
Andere	0.34

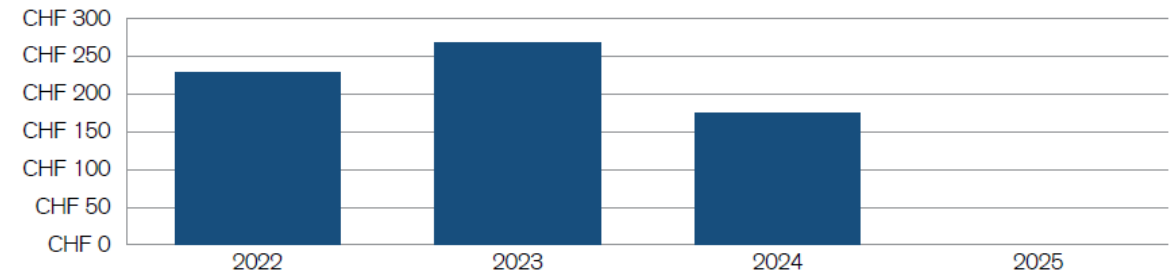
Pfandobjekte in %



Fest- und SARON-Hypotheken: Verfallstruktur der Zinssätze



SARON-Hypotheken: Vertragslaufzeit *



* SARON-Hypotheken sind Geldmarkthypotheken mit einer Rahmenlaufzeit in der Regel von 2 oder 3 Jahren. Der Tagesgeldsatz SARON (Swiss Average Overnight) als Basissatz und die vereinbarte Hypothekemarge wird täglich aufgezinst und vierteljährlich in Rechnung gestellt, wobei der Basissatz mindestens 0% betragen muss. Dadurch ist die SARON-Hypothek das Hypothekenprodukt, welches am schnellsten auf Änderungen des Zinsniveaus reagiert.

Quelle: Credit Suisse Anlagestiftung, Factsheet April 2022.

Rück-/Ausblick (1/2)

CSA Hypotheken Schweiz

Performance seit Ende des Jahres 2021

Die Nettoperformance der Anlagegruppe CSA Hypotheken betrug für die Periode vom 31.12.2021 bis 29.04.2022 -0.79% gegenüber -1.45% der Benchmark. Der Kursrückgang ist auf das deutlich höhere Zinsniveau zurückzuführen. Die im Vergleich zur Benchmark kürzere Duration trug zur besseren relativen Performance bei. Zudem werden für die Bewertung der Hypotheken keine negativen Swapsätze verwendet, weshalb sich der jüngste Zinsanstieg nicht im vollen Umfang auf die Bewertung der Hypotheken niedergeschlagen hat.

Modified Duration

Die durchschnittliche Restlaufzeit lag per 29. April 2022 bei 1.47. Die Modified Duration der Anlagegruppe betrug 1.31 gegenüber 1.99 der Benchmark. Die deutlich tiefere Duration wird einstweilen beibehalten, um die Zinssensitivität der Anlagegruppe zu limitieren und mögliche negative Effekte von höheren Zinsen oder einer steileren Zinskurve abzufedern.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Rück-/Ausblick (2/2)

CSA Hypotheken Schweiz

Portefeullerendite¹⁾

Die Netto-Portefeullerendite der Anlagegruppe CSA Hypotheken betrug per Ende April 2022 0.35%. Die Rendite liegt somit auf ähnlichem Niveau wie Anlagen im CHF Obligationenmarkt mit vergleichbarer Restlaufzeit, wie die Benchmarkrendite von 0.43% per 29. April 2022 zeigt.

Ausblick

Der jüngste Zinsanstieg führte auch bei den Festhypotheken zu deutlich höheren Sätzen. Der Zinsvorteil der Hypotheken gegenüber Anlagen an den Anleihenmärkten hat sich aber in den letzten Monaten reduziert, weil der Wettbewerb im Hypothekenmarkt nach wie vor intensiv geführt wird. Insbesondere Banken sind dabei im Nachteil, da sie ihre Ausleihungen aufgrund von regulatorischen Vorgaben vermehrt mit Eigenkapital unterlegen müssen. Als Nischenanbieter möchte die Anlagegruppe CSA Hypotheken Schweiz deshalb an ihrer bewährten Vergabepolitik festhalten und für ihre Investoren einen Mehrwert gegenüber Obligationenanlagen erzielen.

¹⁾ Die angegebene Portefeullerendite wurde per 29. April 2022 berechnet und berücksichtigt keine Portfolioveränderungen, Marktschwankungen und potenzielle Ausfälle. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Vorteile auf einen Blick

CSA Hypotheken Schweiz

Diversifikation

- Breite Diversifikation der Anlagen auf einige hundert Schuldner, unterschiedliche Liegenschaftssegmente und Regionen
- Erwerb eines Anteils an einem Hypothekenpool: Investor partizipiert anteilmässig am Gewinn und geht «nur» ein anteilmässiges Risiko ein
- Investition in den Schweizer Hypothekenmarkt verbessert die Diversifikation innerhalb eines Obligationenportfolios

Rendite/Risiko

- Erfolgreicher Track Record mit historischer Outperformance gegenüber der Benchmark
- Konservative Vergabepolitik: kein Verlust in den letzten 15 Jahren

Duration

- Kurze Duration reduziert Zinsrisiken bei einem steigenden Zinsumfeld



Risiken

CSA Hypotheken Schweiz

Zinsrisiko

- Ein Zinsanstieg kann zu Bewertungsanpassungen bei den Hypotheken führen.
- Die Anlagegruppe schliesst Swaps zur Durationssteuerung ab. Der Nettobarwert der Swaps hängt ebenfalls von der Zinsentwicklung ab.

Marktschwankungen

- Sinkende Immobilienpreise können dazu führen, dass die Belehnungsquote die Limite von 2/3 des Verkehrswertes verletzt.

Liquiditätsrisiko

- Hypotheken sind illiquide und können nicht täglich auf dem Markt gehandelt werden.

Gegenparteirisiko

- Falls die Hypothekendarnehmer ihre Pflichten nicht erfüllen, besteht die Gefahr, dass der Veräusserungserlös bei einer Verwertung die Verbindlichkeiten nicht deckt.
- Das Ausfallrisiko würde insbesondere im Falle einer Rezession steigen.



Zeichnungen/Rücknahmen

CSA Hypotheken Schweiz

Zeichnungen sind grundsätzlich täglich möglich.

Die Anlagegruppe kann je nach Marktumfeld für Zeichnungen geschlossen sein. Eine Übersicht aller geschlossenen Anlagegruppen ist jeweils auf der Website der Credit Suisse Anlagestiftung (credit-suisse.com/anlagestiftung) publiziert.

Die Rücknahme von Ansprüchen ist grundsätzlich vierteljährlich mit einer Voranmeldefrist von 2 Monaten zum Quartalsende möglich.

Die aktuellen Closingdaten sind jeweils im Internet publiziert:

Aktuelle Closingdaten

Aktuell fallen folgende Transaktionskosten an:

- Ausgabeaufschlag: 0.25 %
- Rücknahmeabschlag: 0.25 %



Gebühren

CSA Hypotheken Schweiz

- **Managementgebühr:** 0.40 % p.a.
Beinhaltet insbesondere die Verwaltungskosten der Credit Suisse (Schweiz) AG sowie die Kosten des Portfoliomanagers für die Hypothekvergabe
- **Betriebsaufwandquote TER KGAST¹⁾:** 0.43 % p.a.
Beinhaltet nebst den Verwaltungskosten, Kosten für Schätzungen und sonstige Aufwendungen sowie die Mehrwertsteuer

¹⁾ Die Total Expense Ratio (TER) wurde in Übereinstimmung mit der Richtlinie Nr. 2 der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 28. August 2012 erstellt, welche als TER-Kostenquoten-Konzept von der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) anerkannt ist.



Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

Mit der Anlage sind Risiken verbunden, namentlich die Risiken von Wert- und Ertragsschwankungen sowie zahlreiche weitere, auch nicht vorhersehbare Risiken.

Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS übernimmt keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit der Informationen und lehnt, soweit gesetzlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben könnten. Wenn nichts anderes angegeben ist, 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. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Die TER KGAST-Kennzahl drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten aus, die laufend dem Vermögen der Anlagegruppe belastet werden (Betriebsaufwand). Sie wird als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettovermögens der Anlagegruppe dargestellt. Die TER KGAST wird am Ende eines jeden Geschäftsjahres für die vergangenen zwölf Monate berechnet (ausgenommen ist das erste Geschäftsjahr, für welches zu Beginn ein projizierter TER (TER ex ante) angegeben wird).

Der jeweilige Index (einschliesslich eingetragener Marken) ist geistiges Eigentum der SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz («SIX Swiss Exchange») und/oder ihrer Lizenzgeber («Lizenzgeber») und wird unter Lizenz verwendet. Das in dieser Publikation vorgestellte Produkt wird von SIX Swiss Exchange und/oder den Lizenzgebern weder gesponsert, beworben, vertrieben noch in anderer Weise unterstützt und SIX Swiss Exchange und/oder die Lizenzgeber geben allgemein oder insbesondere in Bezug auf Fehler, Auslassungen oder Unterbrechungen in den betreffenden Indizes oder deren Daten keine Zusicherung und schliessen eine diesbezügliche Haftung (ob aufgrund von Fahrlässigkeit oder aus anderem Grund) aus.

Copyright © 2022 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.