

## Medienmitteilung

### Jahresabschlüsse der Credit Suisse Immobilienfonds per 30. September 2018

Zürich, 5. Dezember 2018 **Die vier Immobilienfonds der Credit Suisse mit Geschäftsjahresende per 30. September 2018 haben ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich. Die Ausschüttungsrenditen konnten auf ihren hohen Niveaus gehalten werden.**

#### **Credit Suisse 1a Immo PK mit guter Anlagerendite**

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, Valor 844 303) schloss per 30. September 2018 das Geschäftsjahr mit einer guten Anlagerendite von 5,1 % ab. Der Verkehrswert der Liegenschaften stieg auf CHF 3'834,4 Mio. (Vorjahr CHF 3'796,2 Mio.). Der Fonds weist unverändert eine tiefe Fremdfinanzierungsquote von 5,4 % (5,6 %) auf. Die Mietausfallrate konnte auf 5,8 % (7,6 %) gesenkt werden; die Ausschüttung bleibt mit CHF 50.00 konstant. Mit einer Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER<sub>REF</sub> MV) von 0,5 % ist der CS 1a Immo PK einer der kostengünstigsten Immobilienfonds am Markt.

Kennzahlen ab Seite 2

#### **Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss steigert seine Anlagerendite**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, Valor 276 935) schloss das Geschäftsjahr per 30. September 2018 mit einer konstanten Ausschüttung von CHF 8.40 ab. Die Anlagerendite ist von 4,0 % auf 4,8 % angestiegen. Der CS REF Interswiss verzeichnete gesamthaft einen stabilen Geschäftsgang und erreichte im Sommer 2018 mit der Jurierung des Studienauftrags Neumatt in Spreitenbach einen Meilenstein in diesem wichtigen Entwicklungsprojekt. Mittels verdichtetem Bauen schafft dieses Projekt Mehrwert für das Grundstück, welches sich bereits seit den 1970er-Jahren im Eigentum des Fonds befindet. Geplant sind Wohn- und Gewerbeflächen, welche unter anderem durch einladend gestaltete Aussenräume überzeugen.

Kennzahlen ab Seite 3

#### **Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus baut Portfolio aus**

Anlässlich der erfolgreichen Emission im September 2018 flossen dem Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, Valor 24 563 395) Neugelder in Höhe des Maximalbetrags von CHF 127,2 Mio. zu, welche der Fonds in den weiteren Ausbau des Portfolios investiert. Das Portfolio weist per 30. September 2018 einen Verkehrswert von insgesamt CHF 401,9 Mio. (CHF 321,0 Mio.) auf, was einem Zuwachs von rund 25 % entspricht. Zu den Zugängen gehört einerseits das Projekt Parking Kunstmuseum Basel, das bei Fertigstellung über 350 Parkplätze auf vier Etagen verfügen wird. Andererseits konnte die Liegenschaft Tramont Halle an der Eduard-Imhof-Strasse 6/8 in Zürich Oerlikon erworben werden. Die langfristig vermietete Logistikimmobilie mit 19'212 Quadratmetern Mietfläche befindet sich an einer hervorragenden städtischen Lage.

Die Mietzinseinnahmen sind von CHF 16,0 Mio. im Vorjahr auf CHF 19,4 Mio. gestiegen. Die

Ausschüttung bleibt im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017/18 mit CHF 3.90 stabil.

Kennzahlen ab Seite 4

### Credit Suisse Real Estate Fund Siat mit guter Anlagerendite

Per 30. September 2018 steigerte der Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, Valor 1 291 370) den Verkehrswert seiner Liegenschaften auf CHF 3'007,6 Mio. und überschritt damit die Drei-Milliarden-Grenze. Der CS REF Siat schloss das Geschäftsjahr 2017/18 mit einer guten Anlagerendite von 5,3 % ab. Die Ausschüttung bleibt mit CHF 5.40 pro Anteil stabil.

Das Teilprojekt Giessenhof in Dübendorf ist im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich in die Vermietungsphase gestartet. 112 der insgesamt 166 Wohnungen sind bereits vermietet, und weitere neun sind reserviert. Als weiteren Meilenstein im Projekt Im Giessen gilt der Baubeginn des Giessenturms. Die Flächen dieses markanten Gebäudes sind bereits heute zu einem Grossteil an einen Betreiber für Altersresidenzen vermietet.

Kennzahlen ab Seite 5

### Kennzahlen des Credit Suisse 1a Immo PK (Valor 844 303)

Geschäftsabschluss per		30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'834,4 Mio.	3'796,2 Mio.	3'684,3 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		5,44 %	5,57 %	4,61 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	1'241.32	1'230.68	1'224.33
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	1'335.00	1'480.00	1'525.00
Agio		7,55 %	20,26 %	24,56 %
Ausschüttung	CHF	50.00 <sup>2</sup>	50.00	52.00
Ausschüttungsrendite		3,75 %	3,38 %	3,41 %
Ausschüttungsquote		108,84 %	102,29 %	98,73 %
Performance		-6,60 %	0,39 %	5,95 %
Anlagerendite		5,10 %	4,94 %	5,31 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		5,26 %	4,85 %	5,06 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		4,86 %	4,58 %	4,76 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		76,65 %	78,30 %	79,33 %
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,55 %	0,56 %	0,56 %
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,53 %	0,49 %	0,49 %
Mietzinseinnahmen	CHF	188,2 Mio.	194,9 Mio.	198,6 Mio.
Mietausfallrate		5,82 %	7,60 %	6,92 %

<sup>1</sup> Maximal zulässige Belastung: 30 % der Verkehrswerte (Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

<sup>2</sup> Valuta Ausschüttung 12.12.2018 (Ex-Datum 10.12.2018).

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

### Kennzahlen des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (Valor 276 935)

Geschäftsabschluss per		30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2'340,5 Mio.	2'341,6 Mio.	2'298,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		25,70 %	26,00 %	24,75 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	187.51	187.22	188.37
Schlusskurs	CHF	189.80	203.90	212.10
Agio		1,22 %	8,91 %	12,60 %
Ausschüttung	CHF	8.40 <sup>2</sup>	8.40	8.40
Ausschüttungsrendite		4,43 %	4,12 %	3,96 %
Ausschüttungsquote		104,02 %	115,37 %	117,92 %
Performance		-2,84 %	0,25 %	7,93 %
Anlagerendite		4,82 %	3,99 %	3,45 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		4,82 %	4,44 %	4,01 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,53 %	3,34 %	3,17 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77,37 %	76,82 %	76,16 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,69 %	0,69 %	0,68 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,98 %	0,95 %	0,88 %
Mietzinseinnahmen	CHF	107,4 Mio.	107,3 Mio.	106,1 Mio.
Mietausfallrate		6,14 %	6,79 %	8,73 %

<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 12.12.2018 (Ex-Datum 10.12.2018).

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

### Kennzahlen des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (Valor 24 563 395)

Geschäftsabschluss per		30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	401,9 Mio.	321,0 Mio.	261,2 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		0,00 %	1,90 %	13,15 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	104.46	103.98	103.36
Schlusskurs (Geldkurs)	CHF	113.00	119.50	113.00
Agio		8,18 %	14,93 %	9,33 %
Ausschüttung	CHF	3.90 <sup>2</sup>	3.90	3.80
Ausschüttungsrendite		3,45 %	3,26 %	3,36 %
Ausschüttungsquote		88,95 %	95,95 %	78,14 %
Performance		0,06 %	12,19 %	3,45 %
Anlagerendite		4,34 %	4,41 %	4,19 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		4,20 %	4,17 %	3,20 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,95 %	3,70 %	2,81 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		83,93 %	83,25 %	84,72 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,68 %	0,64 %	0,70 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,63 %	0,65 %	0,72 %
Mietzinseinnahmen	CHF	19,4 Mio.	16,0 Mio.	14,3 Mio.
Mietausfallrate		2,48%	2,35 %	0,83 %

<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 12.12.2018 (Ex-Datum 10.12.2018).

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

## Kennzahlen des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (Valor 1 291 370)

Geschäftsabschluss per		30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'007,6 Mio.	2'826,9 Mio.	2'722,2 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte <sup>1</sup>		13,93 %	10,52 %	10,10 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	148.35	146.24	143.97
Schlusskurs	CHF	186.90	198.60	192.90
Agio		25,99 %	35,80 %	33,99 %
Ausschüttung	CHF	5.40 <sup>2</sup>	5.40	5.40
Ausschüttungsrendite		2,89 %	2,72 %	2,80 %
Ausschüttungsquote		102,63 %	100,34 %	95,38 %
Performance		-3,17 %	5,88 %	8,93 %
Anlagerendite		5,31 %	5,51 %	4,06 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		5,22 %	5,34 %	3,78 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		4,19 %	4,46 %	3,09 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73,21 %	74,44 %	74,43 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,71 %	0,71 %	0,72 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,69 %	0,64 %	0,70 %
Mietzinseinnahmen	CHF	136,6 Mio.	138,5 Mio.	135,1 Mio.
Mietausfallrate		4,23 %	4,59 %	4,33 %

<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 12.12.2018 (Ex-Datum 10.12.2018).

Quelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Die Performanceangaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.

Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Anfang Februar 2019.

Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte unter [credit-suisse.com/ch/realstate/download](http://credit-suisse.com/ch/realstate/download)

Weitere Informationen unter [credit-suisse.com/ch/realstate](http://credit-suisse.com/ch/realstate)

### Auskünfte

Caroline Stössel, Marketing & Communication, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,  
Telefon +41 44 332 58 95, [caroline.stoessel@credit-suisse.com](mailto:caroline.stoessel@credit-suisse.com)

### Credit Suisse

Die Credit Suisse AG ist einer der weltweit führenden Finanzdienstleister und gehört zur Unternehmensgruppe der Credit Suisse (nachfolgend «die Credit Suisse»). Unsere Strategie baut auf den Kernstärken der Credit Suisse auf: unserer Positionierung als eines der führenden Institute in der Vermögensverwaltung, unseren ausgeprägten Kompetenzen im Investment Banking und unserer starken Präsenz in unserem Heimmarkt Schweiz. Wir verfolgen bei der Vermögensverwaltung einen ausgewogenen Ansatz mit dem Ziel, sowohl von der grossen Vermögensbasis in den reifen Märkten als auch vom erheblichen Vermögenszuwachs in der Region Asien-Pazifik und anderen Schwellenmärkten zu profitieren, während wir gleichzeitig die wichtigsten entwickelten Märkte mit Schwerpunkt auf der Schweiz bedienen. Die Credit Suisse beschäftigt etwa 45'560 Mitarbeitende. Die Namenaktien (CSGN) der Credit Suisse Group AG, der Muttergesellschaft der Credit Suisse AG, 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](http://www.credit-suisse.com).

### Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist Teil des Unternehmensbereichs Asset Management der Unternehmensgruppe der Credit Suisse (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 404 Mia. (per 30.09.2018). Gestützt auf eine erstklassige institutionelle Governance sowie auf die Stabilität und das Chancenspektrum der weltweiten Marktpräsenz der Credit Suisse bietet das Asset Management aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein herausragendes 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 anderes 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.

Die hierin genannte kollektive Kapitalanlage (Credit Suisse 1a Immo PK) ist in der Schweiz aufgelegt worden. Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Fondsvertrages mit Anhang und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Fondsvertrag mit Anhang 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.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss und der Credit Suisse Real Estate Fund Siat sind 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.

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i. V. m. Art. 6 und 6a KKV. 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, und 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 Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontamination).

Copyright © 2018 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.