

Jahresabschlüsse Credit Suisse Immobilienfonds per 31. Dezember 2018

Zürich, 6. März 2019 – **Auch für das Geschäftsjahr 2018 erzielten die Immobilienfonds der Credit Suisse solide Ergebnisse. Die Ausschüttungen werden erhöht, und die Mietausfallraten konnten gegenüber den Vorjahren gesenkt oder stabil gehalten werden.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property erhöht Ausschüttung auf CHF 3.70

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valor 10 077 844) verzeichnet für das Geschäftsjahr 2018 ein gutes Ergebnis. Trotz anhaltendem Niedrigzinsumfeld erzielte der Fonds eine Anlagerendite von 4,1 % (Vorjahr 4,0 %). Die Performance lag mit -3,2 % zwei Prozentpunkte über dem Benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), der in der gleichen Zeitspanne eine Performance von -5,3 % auswies. Die Ausschüttung pro Anteil erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 3.60 auf CHF 3.70. Das Portfolio verzeichnete ein Wachstum, womit der Verkehrswert der Liegenschaften per Ende des Geschäftsjahres 2018 auf CHF 2 544,8 Mio. stieg. Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr erfolgreich um rund 10 % auf 4,7 % gesenkt werden.

Am 1. August 2018 war das Wohn- und Geschäftshaus «Gleis 0» am Bahnhof Aarau wie geplant bezugsbereit. Das Objekt an bester Lage traf die Anforderungen des Marktes, sämtliche Wohnungen konnten bereits im Herbst 2018 vermietet werden.

Kennzahlen ab Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality erhöht Ausschüttung auf CHF 3.30

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valor 11 876 805) konnte sein operatives Ergebnis 2018 verbessern. Wie mit der Mitteilung vom 23. Oktober 2018 angekündigt, wird die Ausschüttung von CHF 3.10 auf CHF 3.30 pro Anteil erhöht (+6,5 %), woraus per 31. Dezember 2018 eine Ausschüttungsrendite von 3,8 % resultierte.

2018 war für die Schweizer Tourismusbranche sehr erfolgreich. Der Fonds konnte die Mietzinseinnahmen von CHF 51,9 Mio. auf CHF 52,4 Mio. steigern. Im Oktober 2018 wurde das Hotel Fairmont Le Montreux Palace in Montreux verkauft und damit die Fremdfinanzierungsquote per Ende Rechnungsjahr 2018 auf 25,1 % der Verkehrswerte gesenkt. Die Mietausfallrate sank um mehr als die Hälfte auf 0,7 %.

Die per Ende Geschäftsjahr 2017 gekündigten 6 692 Anteile werden am 27. März 2019 zurückgezahlt. Per Ende Geschäftsjahr 2018 gingen Kündigungen über 238 660 Anteile ein, was 2,7 % der Anteile im Umlauf entspricht. Diese Anteile werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist per Ende März 2020 zurückgezahlt.

Kennzahlen ab Seite 4.

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus erhöht Ausschüttung auf CHF 3.50

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valor 3 106 932) konnte das Portfolio im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2018 weiter ausbauen. Im Vergleich zum Vorjahr steigerte sich der Nettoertrag 2018 um rund 17 % auf CHF 81,1 Mio., was unter anderem höheren Mietzinseinnahmen von CHF 5,4 Mio. und einer stabilen Mietausfallrate zu verdanken ist. Die Ausschüttung stieg um CHF 0.20 auf CHF 3.50 pro Anteil an. Im Geschäftsjahr 2018 erhöhte sich zudem der Verkehrswert der Liegenschaften auf total CHF 2 847,9 Mio.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden in Bulle eine Liegenschaft mit 53 Wohnungen fertiggestellt und in Pfäffikon und St. Gallen Zukäufe von Wohnliegenschaften neueren Baujahres getätigt. Der 2017 fertiggestellte Ceres Tower in Pratteln generierte 2018 erstmals über ein gesamtes Jahr Mieteinnahmen.

Kennzahlen ab Seite 5.

Kennzahlen

Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 544,8 Mio.	2 450,3 Mio.	2 343,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		14,41 %	13,40 %	16,96 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	113.75	112.83	110.18
Schlusskurs	CHF	128.00	136.00	129.60
Steuerwert	CHF	0.16	0.13	0.01
Agio		12,53 %	20,54 %	17,63 %
Ausschüttung per 30.6.2016	CHF			2.05
Ausschüttung	CHF	3.70 ³	3.60	1.70 ²
Ausschüttungsrendite		2,89 %	2,65 %	2,89 %
Ausschüttungsquote		95,86 %	97,36 %	97,09 %
Performance ⁴		-3,24 %	6,90 %	9,58 %
Anlagerendite		4,12 %	4,00 %	5,68 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		4,04 %	3,88 %	3,16 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,41 %	3,22 %	3,71 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,12 %	77,00 %	74,50 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,65 %	0,66 %	0,67 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,70 %	0,70 %	0,75 %
Mietzinseinnahmen	CHF	109,8 Mio.	108,8 Mio.	70,9 Mio.
Mietausfallrate		4,69 %	5,20 %	8,01 %

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

² Ausschüttung für die Periode vom 1.7. bis 31.12.2016. Per 30.6.2016 wurden für den CS REF Green Property CHF 2.05 ausgeschüttet und für den CS REF PropertyPlus CHF 2.51.

³ Valuta Ausschüttung 13.3.2019 (Ex-Datum 11.3.2019).

⁴ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse AG, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 122,9 Mio.	1 212,1 Mio.	1 256,1 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		25,13 %	29,17 %	30,64 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	95.74	96.35	98.12
Schlusskurs	CHF	86.75	93.90	95.85
Steuerwert	CHF	0.03	0.08	0.02
Disagio		9,39 %	2,54 %	2,31 %
Ausschüttung	CHF	3.30 ²	3.10	3.00
Ausschüttungsrendite		3,80 %	3,30 %	3,13 %
Ausschüttungsquote		78,21 %	96,81 %	105,10 %
Performance ³		-4,57 %	1,02 %	5,56 %
Anlagerendite		2,65 %	1,28 %	-3,76 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		1,90 %	1,24 %	-3,63 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		1,61 %	1,16 %	-2,26 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		84,86 %	78,75 %	70,96 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,37 %	0,38 %	0,50 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,57 %	0,57 %	0,78 %
Mietzinseinnahmen	CHF	52,4 Mio.	51,9 Mio.	51,5 Mio.
Mietausfallrate		0,73 %	1,60 %	2,23 %

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

² Valuta Ausschüttung 13.3.2019 (Ex-Datum 11.3.2019).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse AG, ansonsten spezifiziert.

Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 847,9 Mio.	2 794,9 Mio.	2 663,0 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		19,02 %	18,39 %	15,41 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	107.58	106.55	105.45
Schlusskurs	CHF	127.80	141.40	138.50
Steuerwert	CHF	0.14	0.09	0.01
Agio		18,80 %	32,71 %	31,34 %
Ausschüttung	CHF	3.50 ²	3.30	3.30
Ausschüttungsrendite		2,74 %	2,33 %	2,38 %
Ausschüttungsquote		88,69 %	95,58 %	99,43 %
Performance ³		-7,41 %	4,50 %	9,28 %
Anlagerendite		4,17 %	4,29 %	3,58 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		4,01 %	4,05 %	3,44 %
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,34 %	3,45 %	2,97 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,39 %	74,79 %	75,55 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,66 %	0,66 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,68 %	0,62 %	0,63 %
Mietzinseinnahmen	CHF	130,8 Mio.	125,4 Mio.	121,6 Mio.
Mietausfallrate		5,34 %	5,38 %	5,17 %

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

² Valuta Ausschüttung 13.3.2019 (Ex-Datum 11.3.2019).

³ Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse AG, ansonsten spezifiziert.

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende März 2019.
- Aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte unter credit-suisse.com/ch/realestate/download
- Weitere Informationen unter 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, Head Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Telefon +41 44 332 58 08

Urs Frey, Fondsmanager CS REF Green Property, Credit Suisse Asset Management (Schweiz)
AG, Telefon +41 44 334 31 50

Christophe Piffaretti, Fondsmanager CS REF Hospitality und CS REF LivingPlus, Credit Suisse
Asset Management (Schweiz) AG, Telefon +41 44 334 21 77

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 389 Mia. (per 31.12.2018). 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.

CS REF Green Property, CS REF Hospitality, CS REF LivingPlus: Diese Immobilienfonds sind in der Schweiz domiziliert und registriert. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz 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 © 2019 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.