

Jahresabschlüsse der Schweizer Immobilienfonds von Credit Suisse per 31. Dezember 2021

Zürich, 3. März 2022 – Die Schweizer Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG mit Abschluss per 31. Dezember 2021 blicken auf ein solides Geschäftsjahr zurück und haben ihre Portfolios weiter gestärkt. Die Ausschüttungen bleiben konstant. Die Performance der Fonds lag zwischen 6,8 % und 12,5 %. Die COVID-19-Pandemie wirkte sich nur geringfügig auf die Ergebnisse aus.

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property mit Verkehrswert von über CHF 3 Mrd.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valoren-Nr. 10077844) erzielte im Geschäftsjahr 2021 eine Performance von 6,8 % und blieb damit leicht hinter der Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad: 7,3 %) zurück. Das Agio stieg von 43,7 % auf 48,1 %. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich aufgrund von Neubauprojekten und Bestandesaufwertungen auf CHF 3'045,9 Mio. (Vorjahr: CHF 2'806,3 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz sank dabei von 3,0 % auf 2,9 %. Die Mietausfallrate reduzierte sich auf 4,4 % (Vorjahr: 5,7 %). Infolge der COVID-19-Pandemie betrugen die Mietzinsverluste CHF 3,7 Mio. bzw. 3,2 % der Sollmietzinseinnahmen. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 3.40 (Vorjahr: CHF 3.40). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 19,0 %. Beim globalen Nachhaltigkeitsvergleich GRESB erhielt der CS REF Green Property sowohl hinsichtlich der Bestandesliegenschaften als auch der Neubauprojekte jeweils vier von maximal fünf möglichen Sternen.

Der CS REF Green Property hat im vergangenen Geschäftsjahr zahlreiche Neubauprojekte angestossen und realisiert. Im Mai 2021 wurde das Bauprojekt Cosmos in Dübendorf erworben. Bis Herbst 2023 werden dort 168 urbane Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen fertiggestellt. Die Bauprojekte Parco Brentani in Lugano, Tivoli Garden in Spreitenbach sowie die Aufstockung des Lokwerks in Winterthur laufen wie geplant. Aus strategischen Überlegungen wurde 2021 eine kleine Wohnüberbauung in Othmarsingen veräussert. Zudem erwarb der Fonds Ende 2021 in Bern eine Büroliegenschaft. Das 1967 erstellte Gebäude wird zwischen 2024 und 2027 komplett renoviert, sodass es den aktuellen Nutzungsbedürfnissen und Nachhaltigkeitsstandards entspricht. Die Vermietung der fertiggestellten Projekte in Martigny sowie Liestal entwickelte sich erfreulich.

Kennzahlen auf Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality mit Performance von 12,5 %

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valoren-Nr. 11876805) erzielte im Geschäftsjahr 2021 eine Performance von 12,5 % und übertraf damit seine Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad: 7,3 %) deutlich. Das Disagio von -4,9 % im Vorjahr hat sich im Verlauf des Jahres in ein leichtes Agio von 2,6 % gewandelt. Der Verkehrswert der Liegenschaften ging aufgrund des Verkaufs des Gebäudes des Swissôtel Le Plaza in Basel auf CHF 775,5 Mio. zurück (Vorjahr: CHF 819,3 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz reduzierte sich dabei von 3,3 % auf 3,2 %. Die Mietausfallrate ging auf 1,3 % (Vorjahr: 3,8 %) zurück. Die Mietzinsverluste infolge der COVID-19-Pandemie betrugen CHF 0,1 Mio. bzw. 0,3 % der Sollmietzinseinnahmen. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 2.50 (Vorjahr: CHF 2.50). Die Fremdfinanzierungsquote betrug 14,3 %. Beim globalen Nachhaltigkeitsvergleich GRESB erhielt der CS REF Hospitality zwei von maximal fünf möglichen Sternen.

Trotz der pandemiebedingten Herausforderungen, mit welchen sich die Stadthotellerie konfrontiert sah, erzielte der CS REF Hospitality einen grossen Erfolg in Zürich-Oerlikon und bringt das erste «Mama Shelter»-Hotel in die Schweiz. Ende 2021 wurde ein langjähriger Pachtvertrag mit der Betreibergesellschaft KNSA Hospitality abgeschlossen. Die rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Hochhauses an der Schulstrasse 44 wurde im September 2021 erteilt. Die Sanierungsarbeiten an der 50-jährigen Liegenschaft sehen eine Reduktion der Anzahl Hotelzimmer zugunsten von 132 neuen 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen und Minilofts vor. Die Renovation dauert voraussichtlich zwei Jahre. Aufgrund seiner baukulturellen und kommunalen Bedeutung wurde das Gebäude von der Stadt Zürich unter Denkmalschutz gestellt.

Kennzahlen auf Seite 4.

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus mit konstanter Ausschüttung von CHF 3.60

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valoren-Nr. 3106932) erzielte im Geschäftsjahr 2021 eine Performance von 8,2 % und übertraf damit seine Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad: 7,3 %). Das Agio stieg im Verlauf des Geschäftsjahres von 54,8 % im Vorjahr auf 60,3 %. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 3'044,5 Mio. (Vorjahr: CHF 2'940,5 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz reduzierte sich von 3,3 % auf 3,1 %. Die Mietausfallrate senkte sich auf 4,4 % (Vorjahr: 5,1 %). Die Mietzinsverluste im Geschäftsjahr 2021 betrugen infolge der COVID-19-Pandemie CHF 1,0 Mio. bzw. 0,7 % der Sollmietzinseinnahmen. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt konstant bei CHF 3.60 (Vorjahr: CHF 3.60). Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 19,3 %. Beim globalen Nachhaltigkeitsvergleich GRESB erhielt der CS REF LivingPlus drei von maximal fünf möglichen Sternen.

Der CS REF LivingPlus tätigte im Geschäftsjahr 2021 einige Portfoliotransaktionen. In Bad Zurzach sowie in Lugano erwarb er je ein baubewilligtes Neubauprojekt und konnte vier nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in Bad Zurzach, Cham, Grenchen und Lugano zu attraktiven Konditionen veräussern.

Kennzahlen auf Seite 5.

Kennzahlen CS REF Green Property (Valoren-Nr. 10077844)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'045,9 Mio.	2'806,3 Mio.	2'713,6 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		18,98 %	13,35 %	12,16 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	119.48	117.57	115.70
Schlusskurs	CHF	177.00	169.00	153.00
Steuerwert	CHF	0.23	0.07	0.12
Agio		48,14 %	43,74 %	32,24 %
Ausschüttung	CHF	3.40 ²	3.40	3.70
Ausschüttungsrendite		1,92 %	2,01 %	2,42 %
Ausschüttungsquote		99,00 %	98,41 %	95,11 %
Performance ³		6,80 %	12,93 %	24,76 %
Anlagerendite		4,63 %	4,95 %	5,11 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,48 %	4,72 %	4,60 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,60 %	3,92 %	3,82 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73,14 %	74,99 %	75,57 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,63 %	0,64 %	0,65 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,54 %	0,59 %	0,65 %
Mietzinseinnahmen	CHF	109,2 Mio. ⁴	107,8 Mio. ⁵	110,9 Mio.
Mietausfallrate		4,36 % ⁴	5,68 % ⁵	3,99 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.3.2022 (Ex-Datum: 10.3.2022).

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

⁴ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserrasse in der Höhe von CHF 3,74 Mio. (3,17 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserrasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

⁵ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserrasse in der Höhe von CHF 5,94 Mio. (4,94 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserrasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter credit-suisse.com/amfunds/csrefgreenproperty

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valoren-Nr. 11876805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	775,5 Mio.	819,3 Mio.	1'075,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		14,25 %	19,45 %	23,83 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	77.72	76.99	93.56
Schlusskurs	CHF	79.75	73.20	105.50
Steuerwert	CHF	0.09	0.04	0.05
Agio/Disagio		2,61 %	-4,92 %	12,76 %
Ausschüttung	CHF	2.50 ²	2.50	3.40
Ausschüttungsrendite		3,13 %	3,42 %	3,22 %
Ausschüttungsquote		103,64 %	126,82 %	82,62 %
Performance ³		12,54 %	-19,43 %	26,05 %
Anlagerendite		4,32 %	-3,62 %	1,19 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,42 %	-3,30 %	0,76 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,72 %	-2,74 %	0,78 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		78,42 %	73,57 %	84,95 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,37 %	0,43 %	0,37 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,45 %	0,53 %	0,51 %
Mietzinseinnahmen	CHF	31,1 Mio. ⁴	28,0 Mio. ⁵	49,1 Mio.
Mietausfallrate		1,29 % ⁴	3,77 % ⁵	0,52 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.3.2022 (Ex-Datum: 10.3.2022)

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.

⁴ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 0,09 Mio. (0,27 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

⁵ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 6,20 Mio. (17,55 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter credit-suisse.com/amfunds/csrefhospitality

Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valoren-Nr. 3106932)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	3'044,5 Mio.	2'940,5 Mio.	2'903,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		19,33 %	18,79 %	18,48 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	113.52	110.95	109.74
Schlusskurs	CHF	182.00	171.70	150.20
Steuerwert	CHF	0.22	0.17	0.14
Agio		60,32 %	54,75 %	36,87 %
Ausschüttung	CHF	3.60 ²	3.60	3.60
Ausschüttungsrendite		1,98 %	2,10 %	2,40 %
Ausschüttungsquote		96,61 %	97,37 %	98,37 %
Performance ³		8,20 %	16,95 %	20,54 %
Anlagerendite		5,73 %	4,51 %	5,42 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		5,45 %	4,25 %	5,12 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		4,32 %	3,49 %	4,19 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		75,13 %	74,71 %	74,90 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64 %	0,67 %	0,68 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,53 %	0,59 %	0,66 %
Mietzinseinnahmen	CHF	127,7 Mio. ⁴	125,2 Mio. ⁵	132,5 Mio.
Mietausfallrate		4,38 % ⁴	5,14 % ⁵	5,28 %

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

² Valuta Ausschüttung: 14.3.2022 (Ex-Datum: 10.3.2022).

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.

⁴ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 0,97 Mio. (0,72 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

⁵ Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 4,36 Mio. (3,20 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserlasse wurden bei der Berechnung der Mietausfallrate nicht berücksichtigt.

Datenquelle: Credit Suisse, ansonsten spezifiziert.

Jahres- und Halbjahresberichte verfügbar unter credit-suisse.com/amfunds/csreflivingplus

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende März 2022 in elektronischer Form.
- Jahres- und Halbjahresberichte: <http://www.credit-suisse.com/fundprices>
- Weitere Informationen: credit-suisse.com/ch/realestate

Auskünfte

Kontakt für Medien:

Credit Suisse Media Relations, Tel. +41 844 33 88 44, media.relations@credit-suisse.com

Kontakt für Investoren:

Ulrich Braun, Leiter Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Tel. +41 44 332 58 08, ulrich.braun@credit-suisse.com

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist Teil der Division Asset Management der Credit Suisse Group. Das Asset Management verwaltet weltweit Vermögen von über CHF 476.8 Mia. (per 31. Dezember 2021). Gestützt auf die weltweite Marktpräsenz der Credit Suisse Group bietet das Asset Management aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein ausgewiesenes Produkt-Know-how in der Schweiz, EMEA, APAC und Amerika an. Nachhaltigkeit hat einen hohen Stellenwert. Wir bieten eine breite Auswahl von aktiven und passiven Anlagefonds an, die im Einklang mit dem Credit Suisse Sustainable Investment Framework stehen oder einen nachhaltigen Index replizieren. Dabei verfolgen wir unterschiedliche Ansätze, bei denen Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (ESG-Kriterien) an verschiedenen Punkten in den Investmentprozess eingreifen.

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 anders 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.

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 © 1997 - 2022 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.