

Jahresabschlüsse der Credit Suisse Immobilienfonds per 31. Dezember 2020

Zürich, 3. März 2021 – **Die COVID-19-Pandemie beeinflusste die Ergebnisse der Immobilienfonds der Credit Suisse Funds AG und wirkte sich je nach Fonds unterschiedlich auf die Mietzinseinnahmen und folglich auf die Ausschüttungen aus.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property mit überdurchschnittlicher Performance

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, Valoren-Nr. 10077844) übertraf mit einer Performance von 12,9 % erneut den Benchmark (SXI Real Estate Funds Broad: 10,8 %). Das Agio stieg von 32,2 auf 43,7 %. Der Verkehrswert der Liegenschaften erhöhte sich aufgrund von Neubauprojekten und Bestandesaufwertungen auf CHF 2'806,3 Mio. (Vorjahr: CHF 2'713,6 Mio.). Der durchschnittliche Diskontierungssatz reduzierte sich dabei von 3,3 auf 3,0 %. Infolge der COVID-19-Pandemie betrugen die Mietzinserlasse im Geschäftsjahr 2020 CHF 5,9 Mio. bzw. 4,9 % der Mietzinseinnahmen. Angesichts der reduzierten Erträge wurde die Ausschüttung pro Anteil auf CHF 3.40 (Vorjahr: CHF 3.70) gesenkt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde im ersten Quartal in Martigny (VS) und im vierten Quartal in Liestal (BL) je eine Wohnüberbauung fertiggestellt. Die Vermarktung dauerte aufgrund der COVID-19-Pandemie länger. Per Ende Februar 2021 waren in Martigny 85 % und in Liestal rund 60 % der Wohnungen vermietet.

Beim globalen Nachhaltigkeitsvergleich GRESB erhielt der CS REF Green Property die maximal möglichen fünf Sterne und wurde als «Globaler Sektor Leader» sowie «Europäischer Sektor Leader» für Bestandesobjekte und für Immobilienentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Büro ausgezeichnet.

Kennzahlen auf Seite 3.

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality mit Ausschüttung im Rahmen der Prognose

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, Valoren-Nr. 11876805) verzeichnete aufgrund von Verkäufen und der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie tiefere Mietzinseinnahmen. Für das Geschäftsjahr 2020 belaufen sich die Mietzinserlasse auf CHF 6,2 Mio. bzw. 17,6 % der Mietzinseinnahmen. Die Ausschüttung pro Anteil beträgt für das Geschäftsjahr 2020 CHF 2.50 und liegt im Rahmen der Prognose vom 1. Dezember 2020. Im Juli 2020 wurde aus dem Verkauf des alpinen Immobilienpakets eine Teilrückzahlung in der Höhe von CHF 10.00 pro Anteil ausbezahlt. Bereinigt um die im Geschäftsjahr 2020 verkauften Liegenschaften hat sich der Wert der Bestandesliegenschaften per 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % reduziert. Der durchschnittliche Diskontierungssatz blieb unverändert bei 3,3 %. Das Disagio betrug per Ende 2020 4,9 %. Die per Ende 2018 gekündigten Anteile wurden am 27. März 2020 zurückbezahlt. Per Ende 2020 wurden keine Anteile gekündigt.

Die Baueingabe für die Totalsanierung des mittlerweile geschlossenen Swissôtel in Zürich erfolgte im Dezember 2020. Die Sanierungsarbeiten an der 50-jährigen Liegenschaft sehen eine Reduktion der Anzahl Hotelzimmer zugunsten von 132 neuen 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen, Mini Lofts und

Town Houses vor. Seit Anfang 2021 belebt ein Co-Living-Konzept die Liegenschaft. Der Beginn der Sanierungsarbeiten ist abhängig vom Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung. Die Renovation dauert voraussichtlich zwei Jahre.

Der CS REF Hospitality erzielte beim globalen Nachhaltigkeitsvergleich GRESB vier von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 4.

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

Der Verkehrswert der Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, Valoren-Nr. 3106932) erhöhte sich auf CHF 2'940,5 Mio. (Vorjahr: CHF 2'903,4 Mio.). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Reduktion des durchschnittlichen Diskontierungssatzes von 3,5 auf 3,3 % zurückzuführen. Die Mietausfallrate konnte auf 5,1 % gesenkt werden. Der Nettoertrag erhöhte sich leicht auf CHF 74,2 Mio. Beeinflusst durch die COVID-19-Pandemie betragen die Mietzinserlasse im Geschäftsjahr 2020 CHF 4,4 Mio. bzw. 3,2 % der Mietzinseinnahmen. Die Ausschüttung pro Anteil beträgt unverändert CHF 3.60.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde in Seftigen (BE) und in Kollbrunn (ZH) je ein baubewilligtes Neubauprojekt für ein Alters- und Pflegeheim erworben. Die Projekte werden voraussichtlich im Jahr 2022 fertiggestellt und sind langfristig an lokale Betreiber vermietet. Zudem wurde in St. Aubin (FR) kurz nach Fertigstellung eine Wohnliegenschaft erworben.

Der CS REF LivingPlus erzielte beim globalen Nachhaltigkeitsvergleich GRESB vier von fünf möglichen Sternen.

Kennzahlen auf Seite 5.

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

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 806,3 Mio.	2 713,6 Mio.	2 544,8 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		13,35 %	12,16 %	14,41 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	117.57	115.70	113.75
Schlusskurs	CHF	169.00	153.00	128.00
Steuerwert	CHF	0.07	0.12	0.16
Agio		43,74 %	32,24 %	12,53 %
Ausschüttung	CHF	3.40 ²	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite		2,01 %	2,42 %	2,89 %
Ausschüttungsquote		98,41 %	95,11 %	95,86 %
Performance ³		12,93 %	24,76 %	-3,24 %
Anlagerendite		4,95 %	5,11 %	4,12 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,72 %	4,60 %	4,04 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,92 %	3,82 %	3,41 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,99 %	75,57 %	75,12 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,64 %	0,65 %	0,65 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,59 %	0,65 %	0,70 %
Mietzinseinnahmen	CHF	107,8 Mio. ⁴	110,9 Mio.	109,8 Mio.
Mietausfallrate		5,68 % ⁴	3,99 %	4,69 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.3.2021 (Ex-Datum: 10.3.2021).

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 5,94 Mio. (4,94 % 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/csrefgreenproperty

Kennzahlen CS REF Hospitality (Valoren-Nr. 11876805)

Abgeschlossenes Geschäftsjahr per		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	819,3 Mio.	1 075,8 Mio.	1 122,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		19,45 %	23,83 %	25,13 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	76.99	93.56	95.74
Schlusskurs	CHF	73.20	105.50	86.75
Steuerwert	CHF	0.04	0.05	0.03
Agio/Disagio		-4,92 %	12,76 %	-9,39 %
Ausschüttung	CHF	2.50 ²	3.40	3.30
Ausschüttungsrendite		3,42 %	3,22 %	3,80 %
Ausschüttungsquote		126,82 %	82,62 %	78,21 %
Performance ³		-19,43 %	26,05 %	-4,57 %
Anlagerendite		-3,62 %	1,19 %	2,65 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		-3,30 %	0,76 %	1,90 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		-2,74 %	0,78 %	1,61 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73,57 %	84,95 %	84,86 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,43 %	0,37 %	0,37 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,53 %	0,51 %	0,57 %
Mietzinseinnahmen	CHF	28,0 Mio. ⁴	49,1 Mio.	52,4 Mio.
Mietausfallrate		3,77 % ⁴	0,52 %	0,73 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.3.2021 (Ex-Datum: 10.3.2021). Aus dem Verkaufserlös des alpinen Hotelpakets wurde per 31. Juli 2020 eine einmalige Teilrückzahlung von CHF 10.00 pro Anteil an die Anleger ausgerichtet.

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 Mietzinserrisse in der Höhe von CHF 6,20 Mio. (17,55 % der Sollmietzinseinnahmen) gewährt und bei den Mietzinseinnahmen in Abzug gebracht. Die Mietzinserrisse 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		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 940,5 Mio.	2 903,4 Mio.	2 847,9 Mio.
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹		18,79 %	18,48 %	19,02 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	110.95	109.74	107.58
Schlusskurs	CHF	171.70	150.20	127.80
Steuerwert	CHF	0.17	0.14	0.14
Agio		54,75 %	36,87 %	18,80 %
Ausschüttung	CHF	3.60 ²	3.60	3.50
Ausschüttungsrendite		2,10 %	2,40 %	2,74 %
Ausschüttungsquote		97,37 %	98,37 %	88,69 %
Performance ³		16,95 %	20,54 %	-7,41 %
Anlagerendite		4,51 %	5,42 %	4,17 %
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)		4,25 %	5,12 %	4,01 %
Rendite des investierten Kapitals (Return on Invested Capital, ROIC)		3,49 %	4,19 %	3,34 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		74,71 %	74,90 %	75,39 %
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)		0,67 %	0,68 %	0,67 %
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)		0,59 %	0,66 %	0,68 %
Mietzinseinnahmen	CHF	125,2 Mio. ⁴	132,5 Mio.	130,8 Mio.
Mietausfallrate		5,14 % ⁴	5,28 %	5,34 %

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

² Valuta Ausschüttung: 12.3.2021 (Ex-Datum: 10.3.2021).

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 Mietzinserrasse in der Höhe von CHF 4,36 Mio. (3,20 % 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/csreflivingplus

Weitere Informationen

- Die umfassenden Geschäftsberichte erscheinen Ende März 2021.
- Jahres- und Halbjahresberichte: credit-suisse.com/fundprices
- Weitere Informationen: credit-suisse.com/ch/realstate

Kontakt

Credit Suisse Asset Management Marketing & Communication,
communication.assetmanagement@credit-suisse.com, Telefon: +41 44 332 44 12

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist Teil des Unternehmensbereichs Asset Management der Credit Suisse Group (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 440 Mia. (per 31.12.2020). Gestützt auf die Stabilität und das Chancenspektrum der weltweiten Marktpräsenz der Credit Suisse bietet das Asset Management der Credit

Suisse aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein ausgewiesenes 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 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 Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2021 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.