

## Communiqué de presse

### **Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality augmente sa distribution d'environ 10% à 3.00 CHF par part**

Zurich, 8 mars 2017 **Pour le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, la réduction de la quote-part des hôtels a été poursuivie et les activités de vente au cours de l'exercice 2016 ont encore été intensifiées. La distribution augmente au niveau attrayant de 3.00 CHF par part.**

En 2016, pour le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11 876 805), l'activité de vente a été intensifiée dans le cadre de la réduction de sa quote-part d'hôtels. Ainsi, après le jour de clôture du bilan, le Pradas Resort de Brigels a pu être vendu avec succès début février 2017, ce qui a permis de franchir une nouvelle étape dans le repositionnement du fonds. La quote-part d'hôtels notifiée s'élève au minimum à 40% et au maximum à 50% du portefeuille total. Le produit de la vente du Pradas Resort servira à réduire les fonds de tiers et à augmenter la quote-part des segments immobilier de santé, Business Apartments et logements d'étudiants. Une réduction de la quote-part des hôtels est en point de mire.

La valeur vénale des immeubles s'est réduite au 31 décembre 2016 de quelque 4% à 1 256,1 mio. de CHF (année précédente 1 305,4 mio. de CHF). Ce recul tient d'une part à la vente d'un bien immobilier et, d'autre part, à des dépréciations d'immeubles (hôtels). Les corrections de valeur reflètent les défis auxquels se voit confrontée la branche du tourisme dans certaines régions de la Suisse. Le taux de perte sur loyers a été faible, à 2,2% (1,5%). La commission de gestion réduite à 0,245% (0,49%) au 1<sup>er</sup> juillet 2016 s'applique également à l'exercice 2017. Au cours de l'exercice 2016, 2 415 parts d'une contre-valeur totale de 237 000 CHF ont été résiliées, ce qui correspond à 0,03% de la fortune nette totale du fonds au 31 décembre 2016. Les parts résiliées seront remboursées à fin mars 2018.

#### **Augmentation de la distribution exonérée d'impôts pour les investisseurs**

Les revenus et les gains en capital provenant de la propriété directe des immeubles sont imposés au niveau du fonds et, par conséquent, exonérés d'impôts pour les investisseurs (personnes physiques et morales) domiciliés en Suisse. La distribution pour l'exercice 2016 a pu être relevée d'environ 10% à 3.00 CHF par part (2.75 CHF). La valeur fiscale par part s'élève à 0.02 CHF au 31 décembre 2016. Ainsi, à la fin de l'exercice, la quasi-totalité du capital était exonérée de l'impôt sur la fortune pour les investisseurs suisses.

#### **Données par part**

La valeur nette d'inventaire par part (distribution incluse) s'élevait au 31 décembre 2016 à 98.12 CHF, contre 104.69 CHF l'année précédente. En incluant la distribution, on obtient sur l'exercice 2016 un rendement de placement négatif de -3,8% (4,0%). Cette évolution tient aux corrections de valeur sur certains biens immobiliers hôteliers dans le portefeuille du fonds. La performance s'est élevée à 5,6%, au-dessous de celle du benchmark, le SXI Real Estate Funds, qui affichait pour la même période une valeur de 6,9%. Au 31 décembre 2016, le CS REF Hospitality se négociait avec un disagio de 2,3%.

Le CS REF Hospitality est le premier fonds immobilier suisse investissant de manière diversifiée dans

l'immobilier d'hébergement et de tourisme. Les placements du fonds ciblent les bâtiments achevés et loués à long terme, tels que les centres de congrès, les logements d'étudiants, les hôtels, les Business Apartments et l'immobilier de santé en Suisse. Le fonds ouvert au public, coté à la SIX Swiss Exchange, détient les immeubles en propriété directe et profite ainsi d'avantages fiscaux.

**Chiffres CS REF Hospitality (n° de valeur 11 876 805)**

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015<sup>1</sup></b>	<b>31.12.2014<sup>1</sup></b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 256,1 mio.	1 305,4 mio.	1 361,0 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>2</sup>		30,64%	26,85%	30,70%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	98.12	104.69	103.17
Cours de clôture	CHF	95.85	93.50	98.00
Valeur fiscale	CHF	0.02	0.01	0.20
Disagio		2,31%	10,69%	5,01%
Distribution	CHF	3.00 <sup>3</sup>	2.75	2.50
Rendement de distribution		3,13%	2,94%	2,55%
Coefficient de couverture du dividende		105,10%	97,23%	87,61%
Performance <sup>4</sup>		5,56%	-2,22%	5,28%
Rendement du placement		-3,76%	3,98%	2,01%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		-3,63%	3,67%	1,71%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		-2,26%	2,77%	1,39%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		70,96%	68,25%	71,85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,50%	0,62%	0,60%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,78%	0,97%	0,95%
Revenus locatifs	CHF	51,5 mio.	53,5 mio.	51,8 mio.
Taux de perte sur loyer		2,23%	1,54%	1,00%

<sup>1</sup> Les chiffres ont été adaptés à la nouvelle méthode de calcul OPCC-FINMA ainsi qu'à la nouvelle information spécialisée SFAMA du 13.09.2016 pour les fonds immobiliers.

<sup>2</sup> Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (art. 65 al. 2 LPCC, art. 96 al. 1 OPCC).

<sup>3</sup> Date de valeur distribution 14.3.2017 (jour ex droit 10.3.2017).

<sup>4</sup> Les rendements historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les commissions et les frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts de fonds ne sont pas pris en compte dans les indications de performance.

Source des données: Credit Suisse AG, sauf si spécifié autrement.

**Renseignements**

Thomas Vonaesch, responsable Real Estate Fund Management, Credit Suisse Funds AG, téléphone +41 44 334 43 30

Christophe Piffaretti, gestionnaire du fonds CS REF Hospitality, Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 21 77

Caroline Stössel, responsable Communication, Asset Management Marketing & Communication, Credit Suisse AG, téléphone +41 44 332 58 95, caroline.stoessel@credit-suisse.com

Le rapport annuel paraît en mai 2017.

Rapports annuels et semestriels actuels sur [www.credit-suisse.com/realestate/download](http://www.credit-suisse.com/realestate/download)

Informations complémentaires sur [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate)

#### **Credit Suisse AG**

Credit Suisse Group AG, qui fait partie du groupe de sociétés du Credit Suisse (ci-après le «Credit Suisse»), est un prestataire de services financiers leader sur le plan international. Banque intégrée, le Credit Suisse fournit à ses clients son expertise combinée dans les domaines du private banking, de l'investment banking et de l'asset management. Il propose des services de conseil spécialisés, des solutions globales et des produits novateurs aux entreprises, aux clients institutionnels et aux clients privés fortunés du monde entier ainsi qu'aux clients retail en Suisse. Le Credit Suisse, dont le siège est à Zurich, est présent dans plus de 50 pays. Le groupe emploie quelque 47 170 personnes. Les actions nominatives (CSGN) de Credit Suisse Group AG, société-mère du Credit Suisse, sont cotées en Suisse, ainsi qu'à New York sous la forme d'American Depositary Shares (CS). Pour plus d'informations sur le Credit Suisse, rendez-vous à l'adresse [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com).

#### **Disclaimer Suisse**

Ce document a été conçu par Credit Suisse. Les opinions exprimées sont celles de Credit Suisse au moment de la rédaction. Toute modification demeure réservée. Ce document a été publié exclusivement à titre d'information et à l'usage des personnes concernées. Il ne s'agit ni d'une offre ni d'une incitation à l'achat ou à la vente de titres de la part ou à la demande de Credit Suisse. Les indications relatives à l'évolution des différentes valeurs dans le passé ne sont pas forcément représentatives des développements futurs. Les informations et les analyses proviennent de sources connues pour être fiables. Toutefois, Credit Suisse ne garantit pas qu'elles soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation.

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie « Fonds immobiliers » selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La direction des fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich, est la banque dépositaire. Le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, ou de toute succursale de CS en Suisse.

Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés).

#### **Disclaimer Liechtenstein**

Ce document peut être distribué uniquement par des entités agréées. Il est réservé à un groupe limité d'investisseurs. Le présent document ne peut être reproduit ni utilisé à d'autres fins, ni non plus être transmis à d'autres personnes que celles à qui une copie a été envoyée personnellement. La documentation et les transactions qui y sont décrites ne sont donc pas soumises à l'examen et au contrôle de l'autorité des marchés financiers du Liechtenstein.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou sociétés liées. Tous droits réservés.