

# Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse au 31 décembre 2018

Zurich, le 6 mars 2019 – **Les fonds immobiliers du Credit Suisse ont de nouveau enregistré de solides résultats pour l'exercice 2018. Outre l'augmentation des distributions, le taux de perte sur loyer a pu être réduit ou conservé à un niveau stable par rapport aux années précédentes.**

## **Credit Suisse Real Estate Fund Green Property augmente la distribution à 3.70 CHF**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10 077 844) enregistre un bon résultat pour l'exercice 2018. Malgré l'environnement de taux bas persistant, le fonds a affiché un rendement de 4,1% (contre 4,0% l'année précédente). La performance a atteint -3,2% soit deux points de pourcentage au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad (TR), qui a affiché une performance de -5,3% sur la même période. La distribution par part a augmenté à 3.70 CHF, contre 3.60 CHF l'année précédente. Le portefeuille a enregistré une croissance, la valeur vénale des immeubles augmentant à 2 544,8 mio CHF à la fin de l'exercice 2018. Le taux de perte sur loyer a pu être réduit de 10% à 4,7% durant l'exercice sous revue.

L'immeuble résidentiel et commercial «Gleis 0» à la gare d'Aarau a ouvert ses portes, comme prévu, le 1<sup>er</sup> août 2018. Idéalement situé, l'objet a pleinement satisfait aux exigences du marché, de sorte que tous les logements ont pu être loués à l'automne 2018.

Chiffres-clés à partir de la page 3.

## **Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality augmente sa distribution à 3.30 CHF**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11 876 805) a amélioré son résultat opérationnel en 2018. Comme annoncé le 23 octobre 2018, la distribution sera portée de 3.10 CHF à 3.30 CHF par part (+6,5%), résultant en une rentabilité de 3,8% au 31 décembre 2018.

2018 a été une année très positive pour le secteur suisse du tourisme. Les revenus locatifs du fonds ont grimpé de 51,9 mio CHF à 52,4 mio CHF. En octobre 2018, l'hôtel Fairmont Le Montreux Palace à Montreux a été vendu, faisant baisser le coefficient d'endettement à 25,1% de la valeur vénale à la fin de l'exercice 2018. Le taux de perte sur loyer a diminué de plus de la moitié, atteignant 0,7%.

Les 6 692 parts résiliées à la fin de l'exercice 2017 seront remboursées le 27 mars 2019. A la fin de l'exercice 2018, 238 660 parts ont été résiliées, soit 2,7% des parts en circulation. Ces parts seront remboursées à fin mars 2020 en respectant le délai de résiliation ordinaire.

Chiffres-clés à partir de la page 4.

**Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus augmente sa distribution à 3.50 CHF**

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n° de valeur 3 106 932) a pu étendre le portefeuille durant l'exercice 2018. Par rapport à l'exercice précédent, le revenu net a augmenté de près de 17%, atteignant 81,1 mio CHF en 2018. Cette hausse s'explique notamment par l'augmentation des revenus locatifs de 5,4 mio CHF et un taux de perte sur loyer stable. La distribution a augmenté de 0.20 CHF, passant à 3.50 CHF par part. Par ailleurs, la valeur vénale des immeubles a augmenté à 2 847,9 mio CHF au total en 2018.

Au cours de l'exercice 2018, un immeuble comportant 53 logements a été terminé à Bulle. Des immeubles d'habitation de construction plus récente ont été achetés à Pfäffikon et à Saint-Gall. Terminé en 2017, le Ceres Tower à Pratteln a, en 2018, généré pour la première fois des revenus locatifs sur toute l'année.

Chiffres-clés à partir de la page 5.

## Chiffres-clés

### Chiffres-clés CS REF Green Property (n° de valeur 10 077 844)

Exercice se terminant le		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Valeur vénale des immeubles	CHF	2544,8 mio	2450,3 mio	2343,0 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		14,41%	13,40%	16,96%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	113.75	112.83	110.18
Cours de clôture	CHF	128.00	136.00	129.60
Valeur fiscale	CHF	0.16	0.13	0.01
Agio		12,53%	20,54%	17,63%
Distribution au 30.06.2016	CHF			2.05
Distribution	CHF	3.70 <sup>3</sup>	3.60	1.70 <sup>2</sup>
Rendement de distribution		2,89%	2,65%	2,89%
Quote-part de distribution		95,86%	97,36%	97,09%
Performance <sup>4</sup>		-3,24%	6,90%	9,58%
Rendement de placement		4,12%	4,00%	5,68%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		4,04%	3,88%	3,16%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,41%	3,22%	3,71%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		75,12%	77,00%	74,50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds		0,65%	0,66%	0,67%
Valeur brute d'inventaire (TER <sub>REF</sub> GAV)				
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,70%	0,70%	0,75%
Revenus locatifs	CHF	109,8 mio	108,8 mio	70,9 mio
Taux de perte sur loyer		4,69%	5,20%	8,01%

<sup>1</sup> Endettement maximal autorisé: un tiers des valeurs vénales (art. 65, al. 2, LPCC/art. 96, al. 1, OPCC).

<sup>2</sup> Distribution pour la période du 01.07. au 31.12.2016. Au 30.06.2016, 2.05 CHF ont été distribués pour le CS REF Green Property et 2.51 CHF pour le CS REF PropertyPlus.

<sup>3</sup> Date de valeur de la distribution: 13.03.2019 (date de valeur ex: 11.03.2019).

<sup>4</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.

Source: Credit Suisse SA, sauf mention contraire.

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

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 122,9 mio	1 212,1 mio	1 256,1 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		25,13%	29,17%	30,64%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	95.74	96.35	98.12
Cours de clôture	CHF	86.75	93.90	95.85
Valeur fiscale	CHF	0.03	0.08	0.02
Disagio		9,39%	2,54%	2,31%
Distribution	CHF	3.30 <sup>2</sup>	3.10	3.00
Rendement de distribution		3,80%	3,30%	3,13%
Quote-part de distribution		78,21%	96,81%	105,10%
Performance <sup>3</sup>		-4,57%	1,02%	5,56%
Rendement de placement		2,65%	1,28%	-3,76%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		1,90%	1,24%	-3,63%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		1,61%	1,16%	-2,26%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		84,86%	78,75%	70,96%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Valeur brute d'inventaire (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,37%	0,38%	0,50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,57%	0,57%	0,78%
Revenus locatifs	CHF	52,4 mio	51,9 mio	51,5 mio
Taux de perte sur loyer		0,73%	1,60%	2,23%

<sup>1</sup> Endettement maximal autorisé: un tiers des valeurs vénales (art. 65, al. 2, LPCC/art. 96, al. 1, OPCC).

<sup>2</sup> Date de valeur de la distribution: 13.03.2019 (date de valeur ex: 11.03.2019).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent un indicateur de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.

Source: Credit Suisse SA, sauf mention contraire.

**Chiffres-clés CS REF LivingPlus (n° valeur 3 106 932)**

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	2847,9 mio	2794,9 mio	2663,0 mio
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>		19,02%	18,39%	15,41%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	107.58	106.55	105.45
Cours de clôture	CHF	127.80	141.40	138.50
Valeur fiscale	CHF	0.14	0.09	0.01
Agio		18,80%	32,71%	31,34%
Distribution	CHF	3.50 <sup>2</sup>	3.30	3.30
Rendement de distribution		2,74%	2,33%	2,38%
Quote-part de distribution		88,69%	95,58%	99,43%
Performance <sup>3</sup>		-7,41%	4,50%	9,28%
Rendement de placement		4,17%	4,29%	3,58%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		4,01%	4,05%	3,44%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,34%	3,45%	2,97%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		75,39%	74,79%	75,55%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Valeur brute d'inventaire (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,66%	0,66%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,68%	0,62%	0,63%
Revenus locatifs	CHF	130,8 mio	125,4 mio	121,6 mio
Taux de perte sur loyer		5,34%	5,38%	5,17%

<sup>1</sup> Endettement maximal autorisé: un tiers des valeurs vénales (art. 65, al. 2, LPCC/art. 96, al. 1, OPCC).

<sup>2</sup> Distribution à la date de valeur du 13.03.2019 (date de valeur ex: 11.03.2019).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.

Source: Credit Suisse SA, sauf mention contraire.

**Informations complémentaires**

- Les rapports annuels complets paraîtront fin mars 2019.
- Rapports annuels et semestriels actuels sur [credit-suisse.com/ch/realestate/download](http://credit-suisse.com/ch/realestate/download)
- Pour plus d'informations, visitez [credit-suisse.com/ch/realestate](http://credit-suisse.com/ch/realestate)

**Renseignements**

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

Ulrich Braun, Head Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 332 58 08

Urs Frey, gestionnaire du fonds CS REF Green Property, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 334 31 50

Christophe Piffaretti, gestionnaire des fonds CS REF Hospitality et CS REF LivingPlus, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 334 21 77

**Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA**

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA fait partie du secteur d'activité Asset Management du groupe de sociétés du Credit Suisse (ci-après «le Credit Suisse»). Opérant au sein de la division International Wealth Management du Credit Suisse, Asset Management gère dans le monde des actifs totalisant plus de 389 mrd de francs (au 31.12.2018). S'appuyant sur une gouvernance institutionnelle de qualité, sur la stabilité et sur les opportunités offertes par la présence internationale du Credit Suisse, Asset Management apporte des solutions de gestion active et passive tant pour les placements traditionnels que pour les placements alternatifs ainsi qu'une expertise unique en matière de produits en Suisse, dans la région EMEA, dans la région APAC et en Amérique.

**Disclaimer**

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.

CS REF Green Property, CS REF Hospitality, CS REF LivingPlus : Ces fonds immobiliers sont domiciliés et enregistrés en Suisse. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le prospectus en vigueur avec contrat intégré, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou de toute succursale de la Credit Suisse (Suisse) SA 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).

Copyright © 2019 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou sociétés liées. Tous droits réservés.