

# Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse investissant à l'international au 31 décembre 2018

Zurich, le 21 mars 2019 – **Credit Suisse Real Estate Fund International élargissait encore son portefeuille immobilier, tandis que Credit Suisse Real Estate Fund Global a dégagé un solide rendement de distribution durant l'exercice 2018. Les fonds immobiliers du Credit Suisse investissant à l'échelle internationale ont dégagé de bons résultats opérationnels durant l'exercice écoulé.**

## **Credit Suisse Real Estate Fund International renforce la diversification du portefeuille**

Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, n° de valeur 1 968 511) a élargi son portefeuille durant l'exercice 2018. La diversification a encore été renforcée avec les acquisitions à Francfort (DE), à Londres (GB), à Dublin (IE), à Tokyo (JP), à Yokohama (JP) et à Wellington (NZ). Le fonds a procédé à des ventes stratégiques à Sydney (AU) et à Amsterdam (NL). La valeur vénale de tous les immeubles s'élevait à 3757,2 mio CHF au 31 décembre 2018 (contre 3312,9 mio CHF l'année précédente). Le projet de construction The Exchange à Vancouver (CA), achevé à l'automne 2018, est désormais entièrement loué à des entreprises renommées et présentant une bonne solvabilité. Le taux de perte sur loyer s'est élevé à 10,7% durant l'exercice 2018, notamment du fait du taux de vacance de 49% du complexe The Exchange au 1<sup>er</sup> septembre 2018. Les revenus locatifs ont augmenté, de 169,6 mio CHF à 185,0 mio CHF. La distribution reste stable, à 42.00 CHF par part. Le rendement de distribution s'est accru de 3,4% à 3,7%.

La direction du fonds et Credit Suisse Asset Management Global Real Estate envisagent de procéder à une augmentation de capital de CS REF International au deuxième trimestre 2019. Si cela devait se faire, les informations détaillées sur la transaction, telles que le volume, le prix d'émission et le rapport de souscription seront communiquées peu avant l'opération.

Chiffres-clés à partir de la page 2.

## **Credit Suisse Real Estate Fund Global a réalisé un solide rendement de distribution de 3,9%**

Au 31 décembre 2018, Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global, n° de valeur 13 985 167) fait état d'un rendement de distribution en légère hausse, à 3,9%. Le rendement de placement s'élève à 5,1%. La performance a atteint 2,8%, soit quelque 800 points de pourcentage de plus que l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad (TR), qui a affiché une performance de -5,3% sur la même période. La vente de l'immeuble à Perth (AU) a contribué à faire baisser le taux de vacance de 9,5% à 6,6%. Un immeuble de bureaux a été acquis à Yokohama (JP), dans le quartier d'affaires traditionnel de Kannai.

Chiffres-clés à partir de la page 3.

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.

## Chiffres-clés

### Chiffres-clés CS REF International (n° de valeur 1 968 511)

Exercice se terminant le		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Valeur vénale des immeubles	CHF	3757,2 mio	3312,9 mio	2837,0 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		18,82%	15,77%	13,81%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	1108.32	1097,42	1053,89
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	1145.00	1255.00	1180.00
Agio		3,31%	14,36%	11,97%
Distribution	CHF	42.00 <sup>2</sup>	42.00	42.00
Rendement de distribution		3,67%	3,35%	3,56%
Quote-part de distribution		110,21%	99,92%	95,38%
Performance <sup>3</sup>		-4,89%	11,52%	9,02%
Rendement de placement		4,98%	8,41%	5,14%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		5,14%	8,15%	4,80%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		4,47%	6,94%	4,32%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		69,21%	71,75%	72,73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,90%	0,90%	0,85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		1,09%	0,97%	0,92%
Revenus locatifs	CHF	185,0 mio	169,6 mio	163,0 mio
Taux de perte sur loyer		10,72%	6,58%	4,50%

<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: 29.03.2019 (date de valeur ex: 27.03.2019).

<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 AG, sauf mention contraire.

**Chiffres-clés CS REF Global (n° de valeur 13 985 167)**

<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	375,4 mio	380,9 mio	358,9 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		24,73%	22,03%	23,94%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	101.30	99.79	96.57
Cours de clôture	CHF	86.80	87.75	93.50
Agio/disagio		-14,31%	-12,07%	-3,18%
Distribution	CHF	3.40 <sup>2</sup>	3.40	3.40
Rendement de distribution		3,92%	3,87%	3,64%
Quote-part de distribution		88,40%	105,33%	97,04%
Performance <sup>3</sup>		2,75%	-2,75%	0,12%
Rendement de placement		5,06%	7,07%	1,41%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		4,59%	6,85%	1,39%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,97%	5,78%	1,77%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		71,60%	63,86%	67,16%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		1,17%	1,25%	1,13%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		1,79%	1,75%	1,47%
Revenus locatifs	CHF	20,2 mio	20,4 mio	20,7 mio
Taux de perte sur loyer		6,59%	9,54%	7,97%

<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: 29.03.2019 (date de valeur ex: 27.03.2019).

<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 AG, sauf mention contraire.

**Informations complémentaires**

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

**Renseignements**

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

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

Marc-Oliver Tschabold, gestionnaire du fonds CS REF International, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 333 11 35

Ruth Schmeing, gestionnaire des fonds CS REF Global, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 333 09 34

**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.

Credit Suisse Real Estate Fund International est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 4, lettres de ladite loi. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le prospectus avec contrat intégré, le prospectus simplifié ainsi que 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.

Credit Suisse Real Estate Fund Global est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le prospectus 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.