

# Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse au 30 septembre 2019

Zurich, le 5 décembre 2019 **Les quatre fonds immobiliers du Credit Suisse Funds AG clôturant au 30 septembre 2019 ont réalisé un exercice couronné de succès. Les rendements de distribution ont pu être maintenus à leurs hauts niveaux.**

## **Le Credit Suisse 1a Immo PK augmente son rendement de placement**

Le Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, n° de valeur 844 303) a clôturé son exercice financier le 30 septembre 2019 avec un rendement de placement en hausse, à 5,3% (exercice précédent: 5,1%). La valeur vénale des immeubles a progressé à 4158,8 mio CHF (exercice précédent: 3834,4 mio CHF). Le taux de perte sur loyer est resté stable, à 5,9% (exercice précédent: 5,8%). La durée résiduelle des baux commerciaux à durée déterminée (WAULT) a été augmentée à 4,7 années (exercice précédent: 4,5 années). La distribution de 50.00 CHF par part reste stable.

La hausse de la valeur vénale des immeubles résulte de l'achat d'immeubles existants pour un montant de 208,6 mio CHF et de l'acquisition des projets immobiliers «Parc du Simplon» à Renens (VD), pour 141,1 mio CHF, et «Valle Maggia Center» à Locarno (TI), pour 28,4 mio CHF. Suite à la croissance du portefeuille, le coefficient d'endettement a augmenté, à 11,4% (exercice précédent: 5,4%). Le CS 1a Immo PK dispose d'un portefeuille de projets diversifié dans toute la Suisse, qui investit en permanence dans des projets de construction qui, une fois réalisés, génèrent des revenus locatifs supplémentaires.

Chiffres-clés à partir de la page 2

## **Bon rendement de placement du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, n° de valeur 276 935) a clôturé son exercice financier le 30 septembre 2019 sur un bon rendement de placement de 5,9% (exercice précédent: 4,8%). La valeur vénale des immeubles a augmenté à 2416,6 mio CHF (exercice précédent: 2340,5 mio CHF), et les revenus locatifs à 109,1 mio CHF (exercice précédent: 107,4 mio CHF). La distribution reste inchangée, à 8,40 CHF. Pour l'exercice 2018/19, la performance s'est établie à 17,9% (exercice précédent -2,8%).

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, CS REF Interswiss a acquis un immeuble commercial loué en quasi-totalité à Crissier (VD), avec une WAULT d'environ dix ans.

Chiffres-clés à partir de la page 3

## **Très bonne performance du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, n° de valeur 24 563 395) a réalisé une très bonne performance de 15,4% au cours de l'exercice financier arrêté au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, le portefeuille affichait une valeur vénale totale de 444,6 mio CHF (exercice précédent: 401,9 mio CHF), correspondant à une croissance de quelque 11%. Les revenus locatifs se sont accrus de 19,4 mio CHF, à 22,8 mio CHF (+17,5%). La distribution reste stable, avec 3,90 CHF par part.

Durant l'exercice écoulé, un immeuble logistique a été acquis dans la région de l'aéroport de Zurich. D'une surface locative de 13 751 m<sup>2</sup>, il est loué pour une période fixe de 15 ans. Par ailleurs, la construction du parking du Kunstmuseum de Bâle a démarré.

Chiffres-clés à partir de la page 4

### Très bon rendement de placement du Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Au 30 septembre 2019, la valeur vénale des immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, n° de valeur 1 291 370) s'élevait à 3304,7 mio CHF (exercice précédent: 3007,6 mio CHF). Le fonds a en outre réalisé un très bon rendement de placement de 7,6% (exercice précédent: 5,3%). La distribution reste inchangée, avec 5,40 CHF par part. Pour l'exercice 2018/19, les revenus locatifs se sont établis à 140,7 mio CHF (exercice précédent: 136,6 mio CHF).

Le projet «Bâleo Erlenmatt» à Bâle, dans lequel le fonds détient une participation d'un tiers, a été achevé le 1<sup>er</sup> mai 2019. Au 31 octobre 2019, 276 des 311 appartements, soit 88%, étaient déjà loués. Sur les 7400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de bureaux, 5500 m<sup>2</sup> sont loués à moyen et à long terme, ce qui correspond à un taux d'occupation d'environ 74%.

Chiffres-clés à partir de la page 5

#### Chiffres-clés du CS 1a Immo PK (numéro de valeur 844 303)

Exercice se terminant le		30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Valeur vénale des immeubles	CHF	4158,8 mio	3834,4 mio	3796,2 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		11,42%	5,44%	5,57%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	1254.78	1241.32	1230.68
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	1355.00	1335.00	1480.00
Agio		7,99%	7,55%	20,26%
Distribution	CHF	50.00 <sup>2</sup>	50.00	50.00
Rendement de distribution		3,69%	3,75%	3,38%
Quote-part de distribution		110,56%	108,84%	102,29%
Performance <sup>3</sup>		5,33%	-6,60%	0,39%
Rendement de placement		5,30%	5,10%	4,94%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		5,50%	5,26%	4,85%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,93%	4,86%	4,58%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		75,80%	76,65%	78,30%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,53%	0,55%	0,56%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,56%	0,53%	0,49%
Revenus locatifs	CHF	178,3 mio	188,2 mio	194,9 mio
Taux de perte sur loyer		5,93%	5,82%	7,60%

<sup>1</sup> Endettement maximal autorisé: 30% de la valeur vénale (art. 14 ch. 2 du contrat de fonds).

<sup>2</sup> Date de valeur de la distribution: 12.12.2019 (date de valeur ex: 10.12.2019).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les chiffres de performance n'incluent pas les commissions et frais facturés à l'émission et au rachat des parts du fonds.

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire

**Chiffres-clés du CS REF Interswiss (numéro de valeur 276 935)**

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	2416,6 mio	2340,5 mio	2341,6 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		26,87 %	25,70%	26,00%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	189.72	187.51	187.22
Cours de clôture	CHF	214.20	189.80	203.90
Agio		12,90 %	1,22%	8,91%
Distribution	CHF	8.40 <sup>2</sup>	8.40	8.40
Rendement de distribution		3,92%	4,43%	4,12%
Quote-part de distribution		113,66%	104,02%	115,37%
Performance <sup>3</sup>		17,93%	-2,84%	0,25%
Rendement de placement		5,89%	4,82%	3,99%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		6,19%	4,82%	4,44%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,34%	3,53%	3,34%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		77,02%	77,37%	76,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,68%	0,69%	0,69%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,96%	0,98%	0,95%
Revenus locatifs	CHF	109,1 mio	107,4 mio	107,3 mio
Taux de perte sur loyer		6,94%	6,14%	6,79%

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

<sup>2</sup> Date de valeur de la distribution: 12.12.2019 (date de valeur ex: 10.12.2019).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les chiffres de performance n'incluent pas les commissions et frais facturés à l'émission et au rachat des parts du fonds.

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire

**Chiffres-clés du CS REF LogisticsPlus (numéro de valeur 24 563 395)**

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	444,6 mio	401,9 mio	321,0 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		2,65%	0,00%	1,90%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	103.91	104.46	103.98
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	126.00	113.00	119.50
Agio		21,26%	8,18%	14,93%
Distribution	CHF	3.90 <sup>2</sup>	3.90	3.90
Rendement de distribution		3,10%	3,45%	3,26%
Quote-part de distribution		112,51%	88,95%	95,95%
Performance <sup>3</sup>		15,39%	0,06%	12,19%
Rendement de placement		3,31%	4,34%	4,41%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		3,18%	4,20%	4,17%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,11%	3,95%	3,70%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		81,77%	83,93%	83,25%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,68%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,60%	0,63%	0,65%
Revenus locatifs	CHF	22,8 mio.	19,4 mio	16,0 mio
Taux de perte sur loyer		6,54%	2,48%	2,35%

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

<sup>2</sup> Date de valeur de la distribution: 12.12.2019 (date de valeur ex: 10.12.2019).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les chiffres de performance n'incluent pas les commissions et frais facturés à l'émission et au rachat des parts du fonds.

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire

**Chiffres-clés du CS REF Siat (numéro de valeur 1 291 370)**

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	3304,7 mio	3007,6 mio	2826,9 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		18,71%	13,93%	10,52%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	153.89	148.35	146.24
Cours de clôture	CHF	201.00	186.90	198.60
Agio		30,61%	25,99%	35,80%
Distribution	CHF	5.40 <sup>2</sup>	5.40	5.40
Rendement de distribution		2,69%	2,89%	2,72%
Quote-part de distribution		103,94%	102,63%	100,34%
Performance <sup>3</sup>		10,74%	-3,17%	5,88%
Rendement de placement		7,63%	5,31%	5,51%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		7,51%	5,22%	5,34%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		5,57%	4,19%	4,46%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		73,07%	73,21%	74,44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,71%	0,71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,71%	0,69%	0,64%
Revenus locatifs	CHF	140,7 mio.	136,6 mio	138,5 mio
Taux de perte sur loyer		4,94%	4,23%	4,59%

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

<sup>2</sup> Date de valeur de la distribution: 12.12.2019 (date de valeur ex: 10.12.2019).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les chiffres de performance n'incluent pas les commissions et frais facturés à l'émission et au rachat des parts du fonds.

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire

**Informations complémentaires**

- Les rapports annuels complets paraîtront fin décembre 2019 au format électronique et début février 2020 au format papier.
- 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, responsable Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 332 58 08

Marcel Denner, gestionnaire du fonds CS REF 1a Immo PK, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 332 11 14

Samuel Egger, gestionnaire des fonds CS REF Interswiss et CS REF Siat, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 333 89 86

Sascha Paul, gestionnaire du fonds CS REF LogisticsPlus, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 333 44 65

## **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 426 mrd CHF (au 30.09.2019). 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.

Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée).

Veuillez noter que le régime fiscal dépend de la situation particulière de chaque client et qu'il est susceptible de changer à l'avenir. Ce document n'est pas destiné à être utilisé à des fins fiscales. Le destinataire devrait obtenir une clarification à cet égard auprès des autorités fiscales compétentes et/ou de conseillers fiscaux.

Le fonds de placement collectif de capitaux (Credit Suisse 1a Immo PK) mentionné dans le présent communiqué a été créé en Suisse. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle, aux caisses d'assurances sociales et aux caisses de compensation de Suisse exonérées d'impôt. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du contrat de fonds de placement actuel avec son annexe et du dernier rapport annuel (ou semestriel si celui-ci contient des données plus récentes). Le contrat de fonds de placement avec l'annexe ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, ou de toutes les succursales de Credit Suisse (Suisse) AG en Suisse.

Les fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss et Credit Suisse Real Estate Fund Siat sont des fonds de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus en vigueur avec contrat intégré, du prospectus simplifié et du dernier rapport annuel (ou, le cas échéant, semestriel si celui-ci est plus récent). Le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuel et semestriel sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, ou de toutes les succursales de Credit Suisse (Suisse) AG en Suisse.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «fonds de placement immobilier» conformément à la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC); il est destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'article 10 al. 3 et 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus de vente en vigueur avec contrat intégré, du prospectus simplifié et du dernier rapport annuel (ou, le cas échéant, semestriel si celui-ci est plus récent). Le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuel et semestriel sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, et de toutes les succursales de Credit Suisse (Suisse) AG 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.