

# Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse au 31 décembre 2019

Zurich, le 5 mars 2020 – **Les fonds immobiliers du Credit Suisse Funds AG ont de nouveau enregistré de solides résultats pour l'exercice 2019. 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 dégage une performance de 24,8%**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10 077 844) enregistre à nouveau un bon résultat au titre de l'exercice 2019. La performance a encore été supérieure à celle de l'indice de référence et est passée de -3,2% à un résultat impressionnant de 24,8%. Le taux de perte sur loyer a encore diminué et s'élevait à 4,0% à la fin de l'exercice 2019. Le rendement de placement a augmenté pour dépasser 5,1% (exercice précédent: 4,1%). La distribution reste inchangée à 3.70 CHF par part. Dans le cadre de l'augmentation de capital réussie en novembre 2019, le fonds a enregistré un afflux de 179,7 millions de CHF de nouveaux capitaux (bruts), qui serviront à développer le portefeuille et à réduire l'endettement.

A proximité immédiate de la gare de Bülach, le complexe «Im Guss», achevé au dernier trimestre 2019, a répondu aux attentes du marché. Fin février 2020, près de trois quarts des appartements sont déjà loués.

Chiffres-clés à la page 2.

## **Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality revient en territoire positif**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11 876 805) a continué à enregistrer de bons résultats au cours de l'exercice 2019. Le repositionnement du fonds a été complété par la vente d'un portefeuille immobilier alpin annoncée le 27 novembre 2019. Le transfert de propriété du portefeuille immobilier aura lieu au cours de l'exercice 2020. La performance de 26,1% est nettement supérieure à celle de l'indice de référence (exercice précédent: -4,6%). Fin 2019, l'agio était de 12,8% (exercice précédent: disagio de 9,4%). La distribution augmente à nouveau au titre de l'exercice 2019 pour s'élever à 3.40 CHF par part (exercice précédent: 3.30 CHF). Il en résulte un rendement de distribution de 3,2% au 31 décembre 2019.

Les 238 660 parts restituées à la fin de l'exercice 2018 seront remboursées le 27 mars 2020. Tous les rachats seront ensuite clôturés.

Jessica Lindauer est la nouvelle gestionnaire du fonds depuis le 1<sup>er</sup> février 2020.

Chiffres-clés à la page 3.

### Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus augmente la distribution à 3.60 CHF

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n° de valeur 3 106 932) a encore développé son portefeuille au cours de l'exercice 2019. Le rendement de placement a augmenté et s'élève à 5,4% (exercice précédent: 4,2%) et la performance à 20,5% (exercice précédent: -7,4%). Le fonds a doublé son agio, qui est passée de 18,8% à 36,9%. La distribution augmente à nouveau au titre de l'exercice 2019 pour s'élever à 3.60 CHF par part (exercice précédent: 3.50 CHF). Il en résulte un rendement de distribution de 2,4% au 31 décembre 2019.

En automne 2019, les travaux d'extension de la résidence pour personnes âgées «Burdlef» ont commencé à Berthoud. Cette extension porte sur une surface utile de 1762 m<sup>2</sup> et sera louée à long terme par l'exploitant actuel après l'achèvement à l'automne 2021.

Jessica Lindauer est la nouvelle gestionnaire du fonds depuis le 1<sup>er</sup> février 2020.

Chiffres-clés à la page 4.

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

| Exercice se terminant le  |     | 31.12.2019        | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-----|-------------------|------------|------------|
| Valeur vénale des immeubles   | CHF | 2713,6 mio        | 2544,8 mio | 2450,3 mio |
| Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>             |     | 12,16%            | 14,41%     | 13,40%     |
| Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)                         | CHF | 115.70            | 113.75     | 112.83     |
| Cours de clôture  | CHF | 153.00            | 128.00     | 136.00     |
| Valeur fiscale  | CHF | 0.12              | 0.16       | 0.13       |
| Agio  |     | 32,24%            | 12,53%     | 20,54%     |
| Distribution  | CHF | 3.70 <sup>2</sup> | 3.70       | 3.60       |
| Rendement de distribution   |     | 2,42%             | 2,89%      | 2,65%      |
| Quote-part de distribution  |     | 95,11%            | 95,86%     | 97,36%     |
| Performance <sup>3</sup>  |     | 24,76%            | -3,24%     | 6,90%      |
| Rendement de placement  |     | 5,11%             | 4,12%      | 4,00%      |
| Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)                         |     | 4,60%             | 4,04%      | 3,88%      |
| Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)             |     | 3,82%             | 3,41%      | 3,22%      |
| Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)                              |     | 75,57%            | 75,12%     | 77,00%     |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) |     | 0,65%             | 0,65%      | 0,66%      |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)   |     | 0,65%             | 0,70%      | 0,70%      |
| Revenus locatifs  | CHF | 110,9 mio         | 109,8 mio  | 108,8 mio  |
| Taux de perte sur loyer   |     | 3,99%             | 4,69%      | 5,20%      |

<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 distribution: 12.3.2020 (date de valeur ex: 10.3.2020).

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

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

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

| <b>Exercice se terminant le</b>   |     | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valeur vénale des immeubles   | CHF | 1075,8 mio        | 1122,9 mio        | 1212,1 mio        |
| Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>             |     | 23,83%            | 25,13%            | 29,17%            |
| Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)                         | CHF | 93.56             | 95.74             | 96.35             |
| Cours de clôture  | CHF | 105.50            | 86.75             | 93.90             |
| Valeur fiscale  | CHF | 0.05              | 0.03              | 0.08              |
| Agio/Disagio  |     | 12,76%            | -9,39%            | -2,54%            |
| Distribution  | CHF | 3.40 <sup>2</sup> | 3.30              | 3.10              |
| Rendement de distribution   |     | 3,22%             | 3,80%             | 3,30%             |
| Quote-part de distribution  |     | 82,62%            | 78,21%            | 96,81%            |
| Performance <sup>3</sup>  |     | 26,05%            | -4,57%            | 1,02%             |
| Rendement de placement  |     | 1,19%             | 2,65%             | 1,28%             |
| Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)                         |     | 0,76%             | 1,90%             | 1,24%             |
| Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)             |     | 0,78%             | 1,61%             | 1,16%             |
| Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)                              |     | 84,95%            | 84,86%            | 78,75%            |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) |     | 0,37%             | 0,37%             | 0,38%             |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)   |     | 0,51%             | 0,57%             | 0,57%             |
| Revenus locatifs  | CHF | 49,1 mio          | 52,4 mio          | 51,9 mio          |
| Taux de perte sur loyer   |     | 0,52%             | 0,73%             | 1,60%             |

<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 distribution: 12.3.2020 (date de valeur ex: 10.3.2020).

<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, sauf mention contraire.

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

| <b>Exercice se terminant le</b>   |     | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valeur vénale des immeubles   | CHF | 2903,4 mio        | 2847,9 mio        | 2794,9 mio        |
| Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>             |     | 18,48%            | 19,02%            | 18,39%            |
| Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)                         | CHF | 109.74            | 107.58            | 106.55            |
| Cours de clôture  | CHF | 150.20            | 127.80            | 141.40            |
| Valeur fiscale  | CHF | 0.14              | 0.14              | 0.09              |
| Agio  |     | 36,87%            | 18,80%            | 32,71%            |
| Distribution  | CHF | 3.60 <sup>2</sup> | 3.50              | 3.30              |
| Rendement de distribution   |     | 2,40%             | 2,74%             | 2,33%             |
| Quote-part de distribution  |     | 98,37%            | 88,69%            | 95,58%            |
| Performance <sup>3</sup>  |     | 20,54%            | -7,41%            | 4,50%             |
| Rendement de placement  |     | 5,42%             | 4,17%             | 4,29%             |
| Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)                         |     | 5,12%             | 4,01%             | 4,05%             |
| Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)             |     | 4,19%             | 3,34%             | 3,45%             |
| Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)                              |     | 74,90%            | 75,39%            | 74,79%            |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) |     | 0,68%             | 0,67%             | 0,66%             |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)   |     | 0,66%             | 0,68%             | 0,62%             |
| Revenus locatifs  | CHF | 132,5 mio         | 130,8 mio         | 125,4 mio         |
| Taux de perte sur loyer   |     | 5,28%             | 5,34%             | 5,38%             |

<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 distribution: 12.3.2020 (date de valeur ex: 10.3.2020).

<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, sauf mention contraire.

**Informations complémentaires**

- Les rapports annuels complets paraîtront fin mars 2020.
- Rapports annuels et semestriels actuels: [credit-suisse.com/ch/realstate/download](https://credit-suisse.com/ch/realstate/download)
- Pour plus d'informations, visitez: [credit-suisse.com/ch/realstate](https://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, 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

Jessica Lindauer, gestionnaire des fonds CS REF Hospitality et CS REF LivingPlus, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 334 43 50

**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 438 mrd CHF (au 31.12.2019). 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.

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 © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.