

Communiqué de presse

Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss affiche une bonne performance de 7,9%

Zurich, 6 décembre 2016 Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a réalisé durant l'exercice 2015/16 une performance convaincante de 7,9%. La distribution est restée stable à 8.40 CHF par part.

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, n° de valeur 276 935) a enregistré, durant l'exercice clôturé au 30 septembre 2016, un accroissement de sa performance de 3,4% à 7,9%. La distribution reste stable à 8.40 CHF (année précédente 8.40 CHF). Le 1^{er} juillet 2016, CS REF Interswiss a acquis, conjointement avec Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et Credit Suisse Real Estate Fund Siat, le projet Erlenmatt secteur A à Bâle. Ce nouveau centre comprendra 312 logements locatifs et 7 400 m² de surfaces de vente, de restauration et d'entreposage. Il est prévu que les travaux d'exécution commencent début 2017 et s'achèvent au printemps 2019. Avec ses 77 biens immobiliers, CS REF Interswiss est le plus grand fonds d'immeubles commerciaux de Suisse. Au 30 septembre 2016, la valeur vénale du portefeuille avait augmenté de 2 265,5 mio. CHF à 2 298,0 mio. CHF.

En raison de la modification du traitement des coûts de vacance, les revenus locatifs de 106,1 mio. CHF au 1^{er} octobre 2015 étaient inférieurs à ceux de l'année précédente (119,9 mio. CHF). Depuis lors, en cas de rénovation intégrale, ni les loyers ni les surfaces vacantes ne sont portés au compte de résultats, et les coûts de vacance ne sont pas activés. L'immeuble concerné est inscrit dans la catégorie des constructions commencées, et ni les loyers ni les surfaces vacantes ne sont comptabilisés à partir de l'évacuation complète jusqu'à la mise en service. À compter de cette dernière, l'immeuble est inscrit au bilan dans le portefeuille immobilier; les loyers et les surfaces vacantes sont alors de nouveau comptabilisés. En cas de rénovation partielle, l'immeuble reste dans le portefeuille immobilier; les loyers et les surfaces vacantes sont comptabilisés dans le compte de résultats. La rénovation totale de l'Ambassador House à Zurich sera achevée à fin 2017.

Données par part

Calculée d'après le cours boursier de 212.10 CHF au 30 septembre 2016, la performance de CS REF Interswiss s'établit à 7,9% pour l'exercice. L'indice de référence SXI Real Estate Funds a enregistré sur la même période une performance de 10,4%. Le montant de la distribution pour l'exercice 2015/16 est resté inchangé à 8.40 CHF par part, ce qui correspond à un bon rendement de distribution de 4,0%. Le coupon n° 21 sera versé le 13 décembre 2016 aux investisseurs (date ex-distribution: 9 décembre 2016). Au cours de l'exercice écoulé, la valeur d'inventaire (distribution incluse) a connu une baisse, passant de 190.41 CHF à 188.37 CHF par part. Avec 3,5%, le rendement de placement, c'est-à-dire la distribution (incluant l'évolution de la valeur) calculée d'après la valeur d'inventaire, est inférieur à celui de l'exercice précédent, qui se situait à 4,6%.

CS REF Interswiss investit principalement dans des immeubles très rentables à usage commercial ou mixte. Le fonds se concentre sur une conservation durable de la substance et un renouvellement constant du portefeuille. Le CS REF Interswiss procure aux investisseurs institutionnels et aux clients privés l'accès à un portefeuille largement diversifié dans les régions de Suisse, composé d'immeubles ayant une forte rentabilité et situés de préférence dans des grandes villes ou leurs agglomérations.

Chiffres-clés de Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (n° de valeur 276 935)

Exercice se terminant le		30.9.2016	30.9.2015	30.9.2014¹
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 298,0 mio.	2 265,5 mio.	2 206,7 mio.
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ²		24,75%	23,76%	28,86%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	188.37	190.41	190.39
Agio		12,60%	7,40%	8,62%
Distribution	CHF	8.40	8.40	8.40
Rendement de distribution		3,96%	4,11%	4,06%
Quote-part de distribution		117,92%	94,38%	84,43%
Performance		7,93%	3,37%	9,41%
Rendement de placement		3,45%	4,59%	5,21%
Rendement des fonds propres / Return on Equity (ROE)		4,01%	3,95%	4,20%
Rentabilité du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,17%	3,02%	3,39%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		76,16%	79,19%	79,39%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ³		0,68%	0,69%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ³		1,00%	1,06%	1,03%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV) ³		0,88%	0,93%	0,96%
Recettes locatives	CHF	106,1 mio.	119,9 mio.	118,9 mio.
Taux de perte sur loyer		8,73%	7,16%	5,94%

¹ Les chiffres de l'année précédente n'ont pas été adaptés à la nouvelle méthode de calcul OPCC-FINMA.

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

³ Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV) sont imputées sur la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV) met ces coûts en rapport avec la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins les capitaux étrangers). Au 30.9.2016, la fortune nette du fonds était inférieure de 32,73% à sa fortune totale. La quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER_{REF} MV), qui met ces coûts en rapport avec la valeur de marché, est indiquée depuis le 1.12.2016.

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

Les performances 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.

Le rapport annuel complet paraîtra fin janvier 2017.

Rapports annuels et semestriels actuels: www.credit-suisse.com/ch/realstate/download

Informations complémentaires: www.credit-suisse.com/ch/realstate

Renseignements

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

Radhia Rüttimann, gestionnaire du fonds CS REF Interswiss, Credit Suisse AG,

téléphone +41 44 332 81 74

Daniela Zulauf Brühlhart, responsable Communication Real Estate Investment Management,
Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 43 48, daniela.zulauf@credit-suisse.com

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 47 690 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.

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 de placement Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss est un 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.

Parmi les principaux risques liés aux placements immobiliers figurent la liquidité limitée sur le marché immobilier, la variabilité des taux d'intérêt appliqués aux prêts hypothécaires, la subjectivité de l'évaluation de l'immobilier, les risques inhérents liés à la construction de bâtiments et les risques environnementaux (p. ex. contamination du sol).

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 © 2016 Credit Suisse Group AG et/ou sociétés liées. Tous droits réservés.