

## Communiqué de presse

### Clôture annuelle des fonds immobiliers Credit Suisse au 31 décembre 2017

Zurich, le 7 mars 2018 **Malgré un environnement de marché difficile, les fonds immobiliers de Credit Suisse ont réalisé de solides résultats. Les taux de perte sur loyers ont pu être réduits ou contenus par rapport à l'année précédente.**

#### **Performance supérieure à la moyenne de Credit Suisse Real Estate Green Property**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10 077 844) a clôturé au 31 décembre 2017 son premier exercice complet depuis la fusion avec Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus. Le fonds a enregistré une performance supérieure à la moyenne de 6,9 % (indice de référence SXI Real Estate Funds Broad 6,6 %), avec une distribution solide de 3.60 CHF par part. Le taux de perte sur loyers a pu être réduit de plus d'un tiers, à 5,2 %, grâce au grand nombre de locations.

Grâce au succès de l'émission au dernier trimestre 2017, le fonds a bénéficié de capitaux nouveaux d'un montant de 130,2 mio. de CHF. Le produit de l'émission sera utilisé pour poursuivre le développement et la diversification du portefeuille immobilier de grande qualité. Lors de la sélection de nouveaux projets de construction, l'accent est mis sur leur durabilité. L'objectif est que les objets et les projets satisfassent aux exigences très strictes de greenproperty, label de qualité de Credit Suisse Asset Management pour les biens immobiliers durables.

En septembre 2017 a eu lieu le lancement officiel des travaux pour 242 logements de la zone de construction «Im Guss» à Bülach et, le 1<sup>er</sup> novembre 2017, un ensemble résidentiel composé de 73 logements a été finalisé à Wil. À compter du 1<sup>er</sup> août 2018, l'immeuble à usage commercial et d'habitation «Gleis 0» doit encore être préparé pour l'emménagement afin de finaliser la deuxième étape du développement de la gare d'Aarau.

Chiffres-clés à partir de la page 3.

#### **Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality augmente sa distribution grâce à un solide résultat**

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11 876 805) a pu encore améliorer et stabiliser son résultat d'exploitation. Le produit net de l'exercice 2017 a été accru de 2,1 mio. de CHF malgré des cessions d'actifs. La distribution est ainsi portée à 3.10 CHF (+3,3 %), soit un rendement de distribution de 3,3 % au 31 décembre 2017.

Le transfert du mandat d'estimation à Wüest Partner AG s'est effectué sans problème. Le portefeuille a été évalué par les experts en estimations nouvellement accrédités, et des corrections de valeur ponctuelles ont été réalisées. Les 2 415 parts résiliées à la fin de l'exercice 2016 seront remboursées le 27 mars 2018. À la fin de l'exercice 2017, 6 692 parts ont été résiliées, ce qui correspond à 0,1 % des parts de fonds. Celles-ci seront remboursées fin mars 2019, dans le respect du délai de résiliation normal.

Au cours de l'exercice 2017, le fonds a profité de la tendance globalement favorable pour le marché

suisse du tourisme. Les résultats d'exploitation des différents établissements hôteliers ont été majoritairement améliorés. L'hôtel InterContinental de Davos a également bénéficié de l'embellie du marché et a accru son résultat d'exploitation (EBITDA) de plus de 60 %, ce qui s'est notamment traduit par une hausse des revenus locatifs d'environ 655 000 CHF.

Global Real Estate s'efforce toujours d'optimiser les activités opérationnelles du fonds et reste convaincu de l'efficacité des mesures mises en œuvre jusqu'ici. Le fonds CS REF Hospitality a bien commencé le nouvel exercice, et la restructuration du portefeuille ainsi que la stabilisation des cash-flows continuent de progresser.

Chiffres-clés à partir de la page 3.

### **Rendement de placement réjouissant pour Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n° de valeur 3 106 932) a amélioré durablement son cash-flow opérationnel au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2017, ce qui se traduit par une évolution positive des chiffres-clés. La distribution est restée durablement stable à 3.30 CHF. Grâce à l'achèvement réussi de projets de nouvelles constructions ainsi qu'à un nouvel apurement du portefeuille, la valeur vénale des immeubles a légèrement progressé dans l'ensemble. Les revenus locatifs ont gagné 3,1 % à 125,4 mio. de CHF, et le rendement de placement est passé de 3,6 % à 4,3 %.

Durant l'exercice 2017, la résidence pour personnes âgées à Tenero a été finalisée dans les délais et a été louée à long terme à l'exploitant Tertianum AG. De même, la Ceres Tower de Pratteln a pu être terminée dans les délais. Les appartements ont été loués rapidement, et un locataire principal a été trouvé pour les surfaces de bureaux. Un immeuble intéressant a également pu être acquis avec la clinique de réadaptation Seewis Dorf, qui est également louée à long terme à Vamed Schweiz AG.

Chiffres-clés à partir de la page 3.

### **Orientation régionale renforcée**

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017, Global Real Estate se divise en trois piliers: l'Asset Management immobilier en Suisse pour les clients privés et institutionnels (1<sup>er</sup> pilier), le conseil pour les investisseurs institutionnels et très fortunés dans le domaine des placements et dans l'Asset Management immobilier (2<sup>e</sup> pilier) ainsi que l'Asset Management professionnel international (3<sup>e</sup> pilier). Cette nouvelle organisation permet à Global Real Estate d'axer davantage encore au niveau régional la gestion des clients et des portefeuilles immobiliers. En ce qui concerne la Suisse, cela se traduira notamment par un développement des capacités en Suisse romande.

## Chiffres-clés

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

Exercice se terminant le		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 450,3 mio.	2 343,0 mio.	865,1 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		13,40 %	16,96 %	21,21 %
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	112.83	110.18	109.71
Cours de clôture	CHF	136.00	129.60	124.70
Valeur fiscale	CHF	0.130	0.010	0.010
Agio		20,54 %	17,63 %	13,66 %
Distribution au 30.6.2016	CHF		2.05	
Distribution	CHF	3.60 <sup>3</sup>	1.70 <sup>2</sup>	3.50
Rendement de distribution		2,65 %	2,89 %	2,81 %
Quote-part de distribution		97,36 %	97,09 %	98,08 %
Performance <sup>4</sup>		6,90 %	9,58 %	8,04 %
Rendement de placement		4,00 %	5,68 %	4,22 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		3,88 %	3,16 %	4,11 %
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,22 %	3,71 %	3,37 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		77,00 %	74,50 %	79,02 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,66 %	0,67 %	0,64 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,70 %	0,75 %	0,70 %
Revenus locatifs	CHF	108,8 mio.	70,9 mio.	34,3 mio.
Taux de perte sur loyer		5,20 %	8,01 %	9,83 %

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

<sup>3</sup> Date de valeur distribution: 14.03.2018 (jour ex droit 12.03.2018)

<sup>4</sup> Les rendements 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.

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

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

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 212,1 mio.	1 256,1 mio.	1 305,4 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		29,17 %	30,64 %	26,85 %
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	96.35	98.12	104.69
Cours de clôture	CHF	93.90	95.85	93.50
Valeur fiscale	CHF	0.080	0.020	0.010
Disagio		2,54 %	2,31 %	10,69 %
Distribution	CHF	3.10 <sup>2</sup>	3.00	2.75
Rendement de distribution		3,30 %	3,13 %	2,94 %
Quote-part de distribution		96,81 %	105,10 %	97,23 %
Performance <sup>3</sup>		1,02 %	5,56 %	-2,22 %
Rendement de placement		1,28 %	-3,76 %	3,98 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		1,24 %	-3,63 %	3,67 %
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		1,16 %	-2,26 %	2,77 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		78,75 %	70,96 %	68,25 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,38 %	0,50 %	0,62 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,57 %	0,78 %	0,97 %
Revenus locatifs	CHF	51,9 mio.	51,5 mio.	53,5 mio.
Taux de perte sur loyer		1,60 %	2,23 %	1,54 %

<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 14.03.2018 (jour ex droit 12.03.2018)

<sup>3</sup> Les rendements 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.

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

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

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 794,9 mio.	2 663,0 mio.	2 505,7 mio.
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>1</sup>		18,39 %	15,41 %	18,42 %
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	106.55	105.45	105.09
Cours de clôture	CHF	141.40	138.50	131.90
Valeur fiscale	CHF	0.090	0.010	0.002
Agio		32,71 %	31,34 %	25,51 %
Distribution	CHF	3.30 <sup>2</sup>	3.30	3.30
Rendement de distribution		2,33 %	2,38 %	2,50 %
Quote-part de distribution		95,58 %	99,43 %	92,31 %
Performance <sup>3</sup>		4,50 %	9,28 %	-1,54%
Rendement de placement		4,29 %	3,58 %	3,99 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		4,05 %	3,44 %	3,62 %
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)		3,45 %	2,97 %	3,13 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		74,79 %	75,55 %	74,56 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,66 %	0,66 %	0,67 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,62 %	0,63 %	0,64 %
Revenus locatifs	CHF	125,4 mio.	121,6 mio.	119,2 mio.
Taux de perte sur loyer		5,38 %	5,17 %	5,28 %

<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 14.03.2018 (jour ex droit 12.03.2018)

<sup>3</sup> Les rendements 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.

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

Le rapport annuel complet paraîtra en mai 2018.

Rapports annuels et semestriels actuels sur [www.credit-suisse.com/ch/realstate/download](http://www.credit-suisse.com/ch/realstate/download)

Informations complémentaires sous [www.credit-suisse.com/ch/realstate](http://www.credit-suisse.com/ch/realstate)

Images du portefeuille immobilier sous [www.repictures.ch/portfolio](http://www.repictures.ch/portfolio)

## Renseignements

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

Stefan Bangerter, gestionnaire du fonds CS REF LivingPlus, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 333 41 72

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

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

Caroline Stössel, Marketing & Communication, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 332 58 95, [caroline.stoessel@credit-suisse.com](mailto:caroline.stoessel@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 près de 50 pays. Le groupe emploie quelque 46 840 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](http://www.credit-suisse.com).

**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 386 mrd de francs (au 31.12.2017). 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**

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. 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 États-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).

Credit Suisse Real Estate 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 © 2018 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.