

Communiqué de presse

Fusion de Credit Suisse Real Estate Fund Green Property et de Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

Zurich, 11 août 2016 **Credit Suisse Funds AG fusionne les deux fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (fonds reprenant) et Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (fonds transférant) au 31 août 2016 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2016. Avec cette mesure, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property continue de renforcer sa position de plus grand fonds immobilier suisse dans le domaine des placements immobiliers durables.**

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus, n° de valeur 4 515 984) a été lancé en 2004 comme fonds de constructions neuves. Il investissait dans des immeubles à usage commercial, des bâtiments mixtes ainsi que des immeubles locatifs situés sur des sites économiquement attractifs en Suisse. Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10 077 844) a été lancé en 2009. Il investit dans des projets de constructions neuves de qualité, dans des régions économiquement dynamiques de Suisse. Lors de la sélection des 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 des biens immobiliers durables. CS REF PropertyPlus poursuit le même objectif depuis 2010 et vise également des constructions neuves qui satisfont au label de qualité greenproperty.

La fusion de ces fonds doit simplifier la gamme de produits, favoriser un positionnement clair et augmenter la transparence pour les investisseurs. Une fois l'opération terminée, CS REF Green Property représentera 2 256,3 millions CHF au total, montant calculé sur la base des valeurs vénales au 30 juin 2016. Sa liquidité en bourse s'en trouvera augmentée et la négociabilité de ses parts pour les investisseurs améliorée. Si l'on se fonde sur les capitalisations boursières au 30 juin 2016, il deviendra le cinquième plus grand fonds immobilier du marché suisse.

Maintien des exigences strictes en matière de durabilité

Le maintien des exigences strictes de CS REF Green Property en matière de durabilité était une condition importante pour la fusion des deux fonds. Tous les immeubles de CS REF PropertyPlus ont donc été soumis à un green-check par des experts indépendants au printemps 2015 pour s'assurer que le portefeuille respecte les exigences strictes en matière de durabilité. Par la suite, en été 2015, le contrat de fonds de placement de CS REF PropertyPlus a été modifié, intégrant les dispositions de CS REF Green Property relatives à la durabilité.

Distribution et rapport de conversion

L'autorité de surveillance FINMA a approuvé la fusion des deux fonds immobiliers dans sa décision du 22 juin 2016. Un bouclage révisé a été établi pour les deux fonds pour le premier semestre 2016. Il en résulte une distribution de 2.05 CHF par part pour CS REF Green Property et de 2.51 CHF par part pour CS REF PropertyPlus. Les deux versements se font sans déduction de l'impôt anticipé. Les revenus et les gains en capital provenant de la propriété directe des immeubles sont imposés au niveau des fonds et, par conséquent, exonérés d'impôts pour les investisseurs (personnes physiques et morales) domiciliés en Suisse. Le calcul du rapport de conversion pour la fusion repose sur les valeurs nettes d'inventaire des

deux fonds au 30 juin 2016 après déduction des distributions pour le premier semestre 2016. Les porteurs de parts de CS REF PropertyPlus (n° de valeur 4 515 984) recevront au 1^{er} septembre 2016 1.10787 nouvelles parts du CS REF Green Property (n° de valeur 10 077 844) pour une part actuelle. Seules des parts complètes sont échangées; les fractions supplémentaires sont payées en numéraire. Le dernier jour de négoce du CS REF PropertyPlus est le 31 août 2016. À compter du 1^{er} septembre 2016, les anciennes et les nouvelles parts de CS REF Green Property seront négociées à la SIX Swiss Exchange sous le numéro de valeur 10 077 844.

Chiffres CS REF Green Property (n° de valeur 10 077 844) et CS REF PropertyPlus (n° de valeur 4 515 984)

		CS REF Green Property	CS REF PropertyPlus
Période sous revue clôturée le		30.06.2016	30.06.2016
Valeur vénale des immeubles	CHF	895,1 mio.	1 361,1 mio.
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹		24,35%	20,04%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	109.88	121.97
Cours de clôture	CHF	132.00	144.20
Agio		20,13%	18,23%
Distribution exonérée d'impôts ²	CHF	2.05	2.51
Rendement direct (pour six mois)		1,55%	1,74%
Coefficient de couverture du dividende		132,14%	113,87%
Performance ³		8,64%	6,48%
Rendement du placement		3,43%	1,75%
Rendement des fonds propres / Return on Equity (ROE)		3,34%	1,78%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		70,30%	77,48%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} FPT) ⁴		0,66%	0,69%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} VNI) ⁴		0,89%	0,90%
Revenus locatifs	CHF	18,3 mio.	32,4 mio.
Taux des pertes sur loyers		9,85%	5,85%

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

² Date de valeur distribution: 15.08.2016 (jour ex droit 11.08.2016)

³ 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.

⁴ Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV sont imputées sur la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV met ces coûts en rapport avec la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins les capitaux étrangers). Au 30.06.2016, la fortune nette du fonds est inférieure de 27,14% pour CS REF Green Property et de 24,39% pour CS REF PropertyPlus à la fortune totale du fonds.

Source: Credit Suisse AG, sauf si spécifié autrement.

Renseignements

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

Urs Frey, gérant des fonds CS REF Green Property et CS REF PropertyPlus, Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 31 50

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

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

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 47 760 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.

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).

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus sont les 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. La direction de fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich est la banque dépositaire. 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 avec contrat intégré, le prospectus simplifié 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 AG en Suisse.

Disclaimer Liechtenstein

Ce document peut être distribué uniquement par des entités agréées. Il est réservé à un groupe limité d'investisseurs. Toute offre au public est strictement interdite au Liechtenstein, quelles que soient les circonstances. Le présent document ne peut être reproduit ni utilisé à d'autres fins et est exclusivement destiné aux personnes auxquelles une copie a été envoyée personnellement. Cette documentation et les transactions qui y sont décrites ne sont donc pas soumises à l'examen ni au contrôle de l'autorité de surveillance des marchés financiers du Liechtenstein (FMA).

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