

## Communiqué de presse

### **Performance supérieure à la moyenne du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Green Property à 9,6%**

Zurich, 8 mars 2017 **Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Green Property affiche pour l'exercice 2016 une performance supérieure à la moyenne de 9,6%. En tenant compte de la distribution déjà versée pour le premier semestre 2016 suite à la fusion avec Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, la distribution progresse par rapport à l'année précédente de 3.50 CHF à 3.75 CHF par part.**

Avec la fusion des deux fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10 077 844, fonds reprenant) et Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus, n° de valeur 4 515 984, fonds transférant) au 31 août 2016 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2016, CS REF Green Property a encore renforcé sa position de plus grand fonds immobilier suisse dans le domaine des placements immobiliers durables. La fusion de ces fonds a permis de simplifier la gamme de produits, de favoriser un positionnement clair et d'augmenter la transparence pour les investisseurs. Si l'on se fonde sur les capitalisations boursières au 31 décembre 2016, il est devenu le cinquième plus grand fonds immobilier du marché suisse.

Le CS REF Green Property s'est une nouvelle fois bien comporté au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016 et a enregistré des résultats solides. Les revenus locatifs ont augmenté à 70,9 mio. de CHF (34,3 mio. de CHF l'année précédente, avant la fusion), et le taux de perte sur loyer s'est parallèlement réduit à 8,0% (9,8% l'année précédente, avant la fusion). À la fin de l'exercice 2016, la part du financement de tiers correspondait à 17,0% des valeurs vénales. Avec le succès de l'émission au dernier trimestre 2016, le fonds a bénéficié d'afflux de nouveaux capitaux à hauteur du montant maximal de 173,0 mio. de CHF. Le produit de l'émission a été utilisé pour poursuivre le développement du portefeuille immobilier de grande qualité.

Depuis début octobre 2016, l'immeuble de bureaux récemment achevé sur le Riehenring, dans le quartier d'Erlenmatt, à Bâle, fait partie du portefeuille de CS REF Green Property. Situé à proximité immédiate de Messe Basel, l'immeuble certifié Minergie-P est loué à long terme à une entreprise d'accessoires de mode et de lifestyle, qui y a établi son nouveau siège européen. Actuellement, deux projets de construction à hauteur d'environ 133 mio. CHF sont réalisés. Le projet de construction Gleis 0 à Aarau créera, d'ici à l'été 2018, 91 logements, 285 places de stationnement publiques et privées ainsi que diverses surfaces de vente et commerciales, qui seront louées et exploitées par la société coopérative Migros Aare. Dans le centre de Wil (SG), sur l'Altstattwiese, un bâtiment de 73 appartements conçu selon des critères durables est en cours de réalisation.

#### **Augmentation de la distribution fiscalement optimisée pour les investisseurs**

Les revenus et les gains en capital provenant de la propriété directe des immeubles sont imposés au niveau du fonds et, par conséquent, exonérés d'impôts pour les investisseurs (personnes physiques et morales) domiciliés en Suisse. La distribution pour l'exercice 2016, qui est effectuée sans déduction de l'impôt anticipé, augmente à 3.75 CHF par part (3.50 CHF l'année précédente, avant la fusion). Suite à la fusion de CS REF Green Property avec le CS REF PropertyPlus, un rapport semestriel audité unique a été établi pour ces deux fonds au 30 juin 2016, puis la distribution pour le premier semestre 2016 a été

versée aux investisseurs. La distribution aux investisseurs de CS REF Green Property s'est élevée à 2.05 CHF par part pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016, et à 1.70 CHF par part pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2016. Par rapport au cours de bourse de 129.60 CHF au 31 décembre 2016, cela correspond à un rendement de distribution de 2,9% (2,8% l'année précédente, avant la fusion) pour l'exercice 2016.

La valeur fiscale par part au 31 décembre 2016 s'élève à 0.01CHF. Ainsi, par rapport au cours de bourse à la fin de l'exercice, la quasi-totalité du capital est exonérée de l'impôt sur la fortune pour les investisseurs suisses.

### Données par part

La valeur nette d'inventaire par part (distribution incluse) a augmenté durant le dernier exercice 2016, passant de 109.71 CHF (avant la fusion) à 110.18 CHF. En incluant la distribution, on obtient un rendement de placement sur l'exercice 2016 de 5,7% (4,2% l'année précédente, avant la fusion). La performance s'est élevée à 9,6%<sup>4</sup> et se situe ainsi au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds (6,9%). L'agio est passé de 13,7% (l'année précédente, avant la fusion) à 17,6%, soit environ 9,9 points de pourcentage au-dessous de la valeur moyenne des fonds représentés dans le SXI Real Estate Funds (27,5%).

Lancé en 2009, le fonds CS REF Green Property est le plus grand fonds de Suisse dans le domaine des placements immobiliers durables. 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.

#### Chiffres CS REF Green Property (valeur 10 077 844)

Exercice se terminant le		31.12.2016	31.12.2015 <sup>1</sup>	31.12.2014 <sup>1</sup>
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 343,0 mio.	865,1 mio.	789,3 mio.
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales <sup>2</sup>		16,96%	21,21%	15,04%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	110.18	109.71	108.65
Cours de clôture	CHF	129.60	124.70	118.50
Valeur fiscale	CHF	0.010	0.010	0.004
Agio		17,63%	13,66%	9,07%
Distribution 30.6.2016	CHF	2.05		
Distribution 31.12.2016	CHF	1.70 <sup>3</sup>	3.50 <sup>3</sup>	3.40
Rendement de distribution		2,89%	2,81%	2,87%
Coefficient de couverture du dividende		97,09%	98,08%	99,00%
Performance <sup>4</sup>		9,58%	8,04%	9,44%
Rendement du placement		5,68%	4,22%	3,80%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		3,16%	4,11%	3,72%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		3,71%	3,37%	3,33%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,50%	79,02%	76,26%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,67%	0,64%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		0,75%	0,70%	0,72%
Revenus locatifs	CHF	70,9 mio.	34,3 mio.	33,6 mio.
Taux de perte sur loyer		8,01%	9,83%	11,20%

<sup>1</sup> Les chiffres ont été adaptés à la nouvelle méthode de calcul OPCC-FINMA ainsi qu'à l'information spécialisée pour fonds immobiliers SFAMA du 13.9.2016.

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

<sup>3</sup> La distribution de 1.70 CHF pour la période du 1.7 au 31.12.2016 a lieu en date de valeur du 14.3.2017 (jour ex droit 10.3.2017). La distribution de 2.05 CHF pour la période du 1.1 au 30.6.2016 a eu lieu en date de valeur du 15.8.2016 (jour ex droit 11.8.2016).

<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.

## Renseignements

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

Urs Frey, gestionnaire du fonds CS REF Green Property, Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 31 50

Caroline Stössel, responsable Communication, Asset Management Marketing & Communication, Credit Suisse AG, téléphone +41 44 332 58 95, caroline.stoessel@credit-suisse.com

Le rapport annuel paraît en mai 2017.

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

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

## 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 47 170 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).

## 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 Credit Suisse Real Estate Fund Green Property est un 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 réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 de ladite loi. La direction des fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Credit Suisse (Schweiz) 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 (Schweiz) 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).

## Disclaimer Liechtenstein

Pour le Liechtenstein le document peut être distribué uniquement par des entités agréées.

Les actions sont exclusivement proposées à un groupe limité d'investisseurs. 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 © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou sociétés liées. Tous droits réservés.