

Communiqué de presse

Performance supérieure à la moyenne du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus à 9,3%

Zurich, 8 mars 2017 **Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a encore optimisé le rendement de son portefeuille au cours de l'exercice 2016. La valeur vénale des immeubles a augmenté à 2 663,0 mio. de CHF (2 505,7 mio. de CHF l'année précédente). La distribution est restée stable à 3.30 CHF par part.**

Le portefeuille du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF Living Plus, n° de valeur 3 106 932) a une nouvelle fois été optimisé durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2016. Malgré un environnement de marché difficile, le taux de pertes sur loyers a pu être encore réduit à 5,2% (5,3%) et les revenus locatifs ont augmenté à 121,6 mio. de CHF (119,2 mio. de CHF). L'émission réalisée avec succès en juin 2016 a apporté au fonds des capitaux nouveaux à hauteur du montant maximal de 170,0 mio. de CHF. Le produit de l'émission a été utilisé avant tout pour développer le portefeuille immobilier de haute qualité et pour réduire la part des fonds de tiers.

Au 1^{er} juillet 2016, le fonds a acquis en copropriété un autre projet du Baufeld A dans le quartier moderne d'Erlenmatt à Bâle. Celui-ci comprend notamment des appartements-ateliers et des logements de 2,5 à 4,5 pièces dans les étages ainsi que des lofts d'une qualité de finition moderne. Environ 7 400 m² au premier sous-sol et au rez-de-chaussée seront occupés par des surfaces de vente, de restauration et des entrepôts. Le locataire principal des surfaces de vente est Coop. Le projet est certifié Site 2000 watts. En outre, il vise le respect des critères d'exclusion selon Minergie-ECO et doit également remplir les exigences de greenproperty, le label de qualité des biens immobiliers durables de Real Estate Investment Management du Credit Suisse. Fin 2016 ont également été finalisées les belles Sky Lights Schoren à Bâle. Une maison d'habitation détenue par le CS REF LivingPlus a été entièrement louée peu après la fin de sa construction.

La distribution exonérée d'impôts reste stable

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 reste stable pour l'exercice 2016 à 3.30 CHF par part, et elle n'est pas soumise à l'impôt anticipé. Par rapport au cours boursier de 138.50 CHF au 31 décembre 2016, cela correspond à un rendement de distribution de 2,4% (2,5%). La valeur fiscale par part est de 0.01 CHF; 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 progressé de 105.09 à 105.45 CHF. En incluant la distribution, on obtient un rendement de placement de 3,6% (4,0%) sur l'exercice 2016. La performance s'est élevée en 2016 à 9,3% (-1,5%) et se situe ainsi au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds (6,9%). L'agio a progressé, passant de 25,5% l'année précédente à 31,3%, soit environ 3,8 points de pourcentage au-dessus de la valeur moyenne des fonds représentés dans le SXI Real Estate Funds (27,5%) au 31 décembre 2016.

Lancé en décembre 2007, CS REF LivingPlus est le premier fonds immobilier suisse qui se concentre majoritairement sur l'acquisition et la construction d'immeubles résidentiels offrant des concepts d'utilisation et de service modernes. Parallèlement à des formes d'habitat modernes avec prestations de service intégrées, le fonds mise sur des résidences pour seniors et des espaces de promotion de la santé, ainsi que sur d'autres concepts de logement d'avenir sur des sites attrayants en Suisse.

Chiffres CS REF LivingPlus (n° de valeur 3 106 932)

Exercice se terminant le		31.12.2016	31.12.2015¹	31.12.2014¹
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 663,0 mio.	2 505,7 mio.	2 397,7 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ²		15,41%	18,42%	14,53%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	105.45	105.09	104.24
Cours de clôture	CHF	138.50	131.90	136.90
Valeur fiscale	CHF	0.010	0.002	0.370
Agio		31,34%	25,51%	31,33%
Distribution	CHF	3.30 ³	3.30	3.20
Rendement de distribution		2,38%	2,50%	2,34%
Coefficient de couverture du dividende		99,43%	92,31%	90,26%
Performance ⁴		9,28%	-1,54%	13,33%
Rendement du placement		3,58%	3,99%	3,23%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)		3,44%	3,62%	2,86%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		2,97%	3,13%	2,58%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		75,55%	74,56%	75,38%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,63%	0,64%	0,66%
Revenus locatifs	CHF	121,6 mio.	119,2 mio.	118,5 mio.
Taux de perte sur loyer		5,17%	5,28%	5,86%

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

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

³ Date de valeur distribution: 14.3.2017 (jour ex droit 10.3.2017).

⁴ 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

Stefan Bangerter, gestionnaire du fonds CS REF LivingPlus, Credit Suisse AG,
téléphone +41 44 333 41 72

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

Informations complémentaires sur 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.

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 LivingPlus est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie « Fonds immobiliers » selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). 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.