

Communiqué de presse

Nette augmentation des revenus locatifs pour le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Zurich, le 6 mars 2015 **Pour l'exercice 2014 le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Green Property augmente à nouveau sa distribution cette fois de 13,3%, la faisant passer de 3.00 CHF à 3.40 CHF par part. Les recettes locatives elles aussi ont encore progressé significativement en 2014, s'établissant à 33,6 mio. de CHF, soit une hausse de 22,5% par rapport à l'année précédente.**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10 077 844) a clôturé l'exercice au 31 décembre 2014 à nouveau de manière réjouissante. La pose de la première pierre du bâtiment administratif Twist Again à WankdorfCity à Berne le 30 avril 2014 a été une étape importante de ce projet. La prise de possession de cet immeuble déjà loué aux trois quarts est prévue pour l'été 2016. Le fonds a commencé l'exercice 2015 par l'achat d'un autre gros projet: la deuxième étape de la gare Aarau Ost prévoit la construction d'un complexe comportant environ 7 000 m² de surface commerciale et quelque 90 logements. Migros Aare est le locataire de l'ensemble de la surface commerciale. Le volume d'investissement s'élève à près de 108 mio. de CHF, et le début des travaux est prévu pour mi-2016.

Grâce à la prise de possession de plusieurs nouveaux immeubles, les recettes locatives ont augmenté de 22,5% à 33,6 mio. de CHF (27,4 mio. de CHF). A la fin de l'exercice 2014, la part du financement de tiers correspondait à 15,0% des valeurs vénales. La hausse du taux de perte sur loyers à 11,2% (5,2 %) est principalement due au taux de vacance des nouveaux bâtiments de bureaux Lake Geneva Park à Tolochenaz. L'expérience montre qu'une première location dans l'environnement de marché actuel nécessite un certain temps. Mais il y a là un potentiel d'augmentation des revenus locatifs.

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 2014, effectuée sans déduction de l'impôt anticipé, a augmenté de 13,3% au niveau réjouissant de 3.40 CHF par part. Par rapport au cours boursier de 118.50 CHF au 31 décembre 2014, cela correspond à un rendement de distribution de 2,9% (2,7%). La valeur fiscale par part au 31 décembre 2014 s'élève à 0.004 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 augmenté durant le dernier exercice, passant de 107.65 CHF à 108.65 CHF. En incluant la distribution, le rendement de placement a progressé à 3,8% (3,5%) sur l'exercice 2014. La performance s'est inscrite à un niveau réjouissant de 9,4% pour l'exercice 2014. L'agio est passé de 3,2% l'année précédente à 9,1%, soit environ 17 points de pourcentage au-dessous de la valeur moyenne des fonds représentés dans le SXI Real Estate Funds (26,1%).

Le fonds CS REF Green Property investit dans des projets de bâtiments neufs de qualité supérieure, construits dans des régions économiquement dynamiques de Suisse. Lors de la sélection des projets de construction, l'accent est mis sur leur durabilité. Les objets et les projets doivent satisfaire aux exigences très strictes de greenproperty, label de qualité des biens immobiliers durables du Real Estate Asset Management du Credit Suisse. Celui-ci évalue les critères qualitatifs et quantitatifs dans les cinq dimensions que sont l'affectation, l'infrastructure, l'énergie, les matériaux et le cycle de vie. Le label recouvre des aspects tant écologiques qu'économiques et sociaux.

Chiffres CS REF Green Property (valeur 10 077 844)

Exercice se terminant le		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Valeur vénale des immeubles	CHF	789,3 mio.	708,8 mio.	542,3 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		15,04%	8,63%	0,00%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	108.65	107.65	106.25
Cours de clôture	CHF	118.50	111.10	114.00
Valeur fiscale	CHF	0.004	0.30	18.69
Agio		9,07%	3,20%	7,29%
Distribution exonérée d'impôts	CHF	3.40 ³	2.98	2.25
Distribution imposable	CHF	0.00	0.02	0.00
Rendement de distribution		2,87%	2,70%	1,97%
Quote-part de distribution		99,00%	97,00%	99,47%
Performance		9,44%	-0,61%	8,60%
Rendement de placement		3,80%	3,50%	4,38%
Rendement des fonds propres («Return on Equity» – ROE)		3,97%	3,29%	4,31%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		76,26%	81,05%	85,49%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,67%	0,67%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ²		0,78%	0,71%	0,66%
Revenus locatifs	CHF	33,6 mio.	27,4 mio.	19,1 mio.
Taux de perte sur loyers		11,20%	5,20%	2,71%

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

² 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 31.12.2014, la fortune nette du fonds était inférieure de 18,41% à la fortune totale du fonds.

³ Date de valeur distribution 13.3.2015 (jour ex droit 10.3.2015)

Source: Credit Suisse AG, sauf si spécifié autrement.

La performance historique et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne constituent aucune garantie de rendement actuel ou futur. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat.

Renseignements

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

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

Daniela Zulauf Brühlhart, Communication Real Estate Asset Management,

Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 43 48, daniela.zulauf@credit-suisse.com

Le rapport annuel paraît en mai 2015.

Informations complémentaires sous: 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 45 800 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.

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 AG, Zurich, est la banque dépositaire. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus avec contrat de fonds 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

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.

Copyright © 2015 Credit Suisse Group AG et/ou ses sociétés liées. Tous droits réservés.