

Communiqué de presse

Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus affiche une performance réjouissante de 13,3% pour l'exercice 2014

Zurich, le 6 mars 2015 Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a encore optimisé son portefeuille et enregistré une bonne performance de 13,3%. Les revenus locatifs ainsi que la valeur vénale des immeubles ont connu une évolution positive. La distribution reste stable à 3.20 CHF par part.

Le portefeuille du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n° de valeur 3 106 932) a été encore optimisé durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2014. La valeur vénale des immeubles s'est élevée à 2 397,7 mio. de CHF (2 325,4 mio. de CHF). Après la phase de constitution, le fonds a procédé à des optimisations successives de son portefeuille immobilier: en plus d'un immeuble en propre à Dussnang, deux projets de nouvelles constructions ont été acquis en 2014, dont une résidence pour personnes âgées à Tenero-Contra ayant Vitadomo pour gestionnaire (groupe Tertianum). En outre, certains immeubles qui ne correspondaient plus à la stratégie de placement du fonds à long terme ont été vendus. Le taux de perte sur loyers a pu être réduit à 5,9% (6,5%), et les revenus locatifs ont augmenté de 2,0% à 118,5 mio. de CHF (116,3 mio. de CHF).

La distribution exonérée d'impôts est restée 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 2014 avec 3.20 CHF (3.20 CHF) par part, et elle n'est pas soumise à l'impôt anticipé. Par rapport au cours boursier de 136.90 CHF au 31 décembre 2014, cela correspond à un rendement de distribution de 2,3% (2,6%). La valeur fiscale par part est de 0.37 CHF; ainsi, par rapport au cours boursier de 136.90 CHF en fin d'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 104.16 CHF à 104.24 CHF. En incluant la distribution, on obtient un rendement de placement de 3,2% (4,5%) sur l'exercice 2014 en raison d'une augmentation extraordinaire de l'impôt de liquidation estimé. Durant l'exercice 2014, la performance s'est révélée réjouissante avec 13,3% (5,1%). L'agio a augmenté de 19,0% l'année précédente à 31,3%, soit environ 5,2 points de pourcentage au-dessus de la valeur moyenne des fonds représentés dans le SXI Real Estate Funds (26,1%).

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, 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 (valeur 3 106 932)

Exercice se terminant le		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 397,7 mio.	2 325,4 mio.	2 222,4 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		14,53%	11,91%	15,98%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	104.24	104.16	102.78
Cours de clôture	CHF	136.90	123.90	122.00
Valeur fiscale	CHF	0.37	0.26	0.15
Agio		31,33%	18,95%	18,70%
Distribution (exonérée d'impôts)	CHF	3.20 ³	3.20	3.10
Rendement de distribution		2,34%	2,58%	2,54%
Quote-part de distribution		90,26%	96,96%	93,90%
Performance		13,33%	5,11%	5,56%
Rendement de placement		3,23%	4,47%	3,46%
Rendement des fonds propres («Return on Equity» – ROE)		3,34%	3,50%	3,34%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		75,38%	73,44%	73,79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,67%	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ²		0,81%	0,82%	0,82%
Revenus locatifs	CHF	118,5 mio.	116,3 mio.	106,6 mio.
Taux de perte sur loyers		5,86%	6,54%	7,20%

¹ Endettement maximal autorisé: 50% de la valeur vénale (art. 65, al. 2, ancienne LPCC / art. 96, al. 1, ancienne 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 est inférieure de 17,19% 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 rendements ne tiennent pas compte des commissions ni des droits ou autres frais appliqués notamment lors de la souscription ou du rachat.

Le rapport annuel paraîtra en mai 2015.

Informations complémentaires sous www.credit-suisse.com/ch/realstate

Renseignements

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

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

Daniela Zulauf Brühlhart, responsable Communication Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 43 48, daniela.zulauf@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 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 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 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 de fonds 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.