

## Communiqué de presse

### **Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus augmente la distribution à 3.30 CHF**

Zurich, le 9 mars 2016 **Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a encore optimisé son portefeuille au cours de l'exercice 2015. La valeur vénale des immeubles a progressé à 2 505,7 mio. de CHF. La distribution a été accrue de 3.20 CHF 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 été encore optimisé durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2015. Le fonds a notamment acquis le projet de construction Ceres Tower de Pratteln ainsi qu'une construction neuve entièrement louée et constituée de logements pour personnes âgées, à Urdorf. Le projet Erlenmatte de construction de logements à Bâle a été achevé avec succès et les 180 appartements étaient loués dès le premier jour. Nous avons encore profité de l'environnement de marché pour nous séparer des immeubles petits et anciens qui ne répondaient plus aux critères de placement et à la stratégie immobilière du portefeuille. Grâce à ces ajustements, le taux de perte sur loyers a pu être réduit à 5,3% (5,9%) et les revenus locatifs ont augmenté à 119,2 mio. de CHF (118,5 mio. de CHF). Les projets de construction en cours à Arbedo-Castione, Bâle, Niederrohrdorf, Pratteln, St-Sulpice et Tenero-Contra amélioreront encore les résultats, la substance et la diversification du portefeuille immobilier dans les années à venir.

#### **Augmentation de la distribution exonérée d'impôts**

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 augmente pour l'exercice 2015, avec 3.30 CHF (3.20 CHF) par part, et elle n'est pas soumise à l'impôt anticipé. Si l'on se réfère au cours de bourse de 131.90 CHF affiché au 31 décembre 2015, le fonds a enregistré un rendement de distribution de 2,5% (2,3%).

La valeur fiscale par part est de 0.002 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 104.24 CHF à 105.09 CHF. En incluant la distribution, on obtient un rendement de placement en hausse sur l'exercice 2015 de 4,0% (3,2%). La performance a atteint -1,5% (13,3 %)<sup>5</sup> durant l'exercice 2015. Cette évolution s'explique par une baisse généralisée des agios sur le négoce boursier, de 31,3% l'année passée à 25,5% fin 2015. Au 31 décembre 2015, l'agio se situait 0,3 points de pourcentage au-dessus de la valeur moyenne des fonds représentés dans le SXI Real Estate Funds (25,2%).

#### **Nouvelle émission prévue**

Credit Suisse Real Estate Investment Management envisage une émission pour le fonds CS REF LivingPlus en deuxième trimestre 2016. Des informations détaillées au sujet de cette transaction, telles que volume, prix d'émission et parité de souscription, seront publiées peu de temps avant l'augmentation

de capital. Celle-ci respectera les droits de souscription des détenteurs de parts existants. Le produit de l'émission sera utilisé pour poursuivre le développement d'un portefeuille immobilier de grande qualité.

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 (valeur 3 106 932)**

<b>Exercice se terminant le</b>		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014<sup>4</sup></b>	<b>31.12.2013<sup>4</sup></b>
Valeur vénale des immeubles	CHF	2 505,7 mio.	2 397,7 mio.	2 325,4 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		18,42%	14,53%	11,91%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	105.09	104.24	104.16
Cours de clôture	CHF	131.90	136.90	123.90
Valeur fiscale	CHF	0.002	0.37	0.26
Agio		25,51%	31,33%	18,95%
Distribution	CHF	3.30 <sup>3</sup>	3.20	3.20
Rendement de distribution		2,50%	2,34%	2,58%
Quote-part de distribution		92,31%	90,26%	96,96%
Performance <sup>5</sup>		-1,54%	13,33%	5,11%
Rendement de placement		3,99%	3,23%	4,47%
Rendement des fonds propres («Return on Equity»/ROE)		3,59%	3,34%	3,50%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,56%	75,38%	73,44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>2</sup>		0,67%	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER <sub>REF</sub> NAV) <sup>2</sup>		0,83%	0,81%	0,82%
Revenus locatifs	CHF	119,2 mio.	118,5 mio.	116,3 mio.
Taux de perte sur loyers		5,28%	5,86%	6,54%

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

<sup>2</sup> 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 31.12.2015, la fortune nette du fonds était inférieure de 20,92% à la fortune totale du fonds.

<sup>3</sup> Date de valeur distribution 15.03.2016 (jour ex droit 11.03.2016)

<sup>4</sup> Les chiffres n'ont pas été adaptés à la nouvelle méthode de calcul OPCC-FINMA.

<sup>5</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier 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.

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

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

Daniela Zulauf Brühlhart, responsable Communication Real Estate Investment Management,

Credit Suisse AG, téléphone +41 44 334 43 48, [daniela.zulauf@credit-suisse.com](mailto:daniela.zulauf@credit-suisse.com)

Le rapport annuel paraît en mai 2016.

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

Informations complémentaires [www.credit-suisse.com/ch/realstate](http://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 48 200 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.

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).

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. Le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, ou de toute succursale de CS en Suisse.

#### **Disclaimer Liechtenstein**

Le présent document ne peut être distribué que par des entités juridiques agréées. Réserve à un groupe d'investisseurs limité, il 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.