

## Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse au 30 septembre 2022

Zurich, 8 décembre 2022 – **Les fonds immobiliers de Credit Suisse Funds AG clôturant au 30 septembre 2022 ont connu une bonne année en termes de fondamentaux et ont enregistré des rendements de placement compris entre 4,1% et 6,2%. En revanche, comme pour de nombreuses autres classes d'actifs, de fortes baisses de cours ont été observées en bourse. La performance des fonds s'est située entre -14,2% et -20,6% pour l'exercice 2021/22.**

Les principaux résultats sont rassemblés par fonds ci-dessous.

### **Rendement de placement de 6,2% pour Credit Suisse 1a Immo PK**

Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, n° de valeur 844 303) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2022 avec un rendement de placement de 6,2% (année précédente: 5,1%). La valeur vénale des immeubles a augmenté à 4924,6 millions CHF (année précédente: 4799,4 millions CHF). Le taux de pertes sur loyer a reculé à 6,1% (année précédente: 7,8%). La distribution reste constante à 45.00 CHF par part, avec une quote-part de distribution de 94,5% (année précédente: 100,4%). Sur le marché secondaire, CS 1a Immo PK n'a pas pu échapper à la pression à la vente et a terminé l'exercice 2021/22 avec un disagio de -12,0% (année précédente: agio de 16,4%). En conséquence, le fonds a enregistré une performance de -20,1% sur le marché secondaire (année précédente: 19,4%). Sur la même période, l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad a réalisé une performance de -16,1%.

Au cours de l'exercice clôturé, aucun bien immobilier supplémentaire n'a été acquis pour CS 1a Immo PK. Trois immeubles à Pfungen, Lucerne et Steinhausen ont été vendus dans l'ensemble bien au-dessus de leur valeur vénale. En outre, trois projets de construction à Agno, Locarno et Romanshorn ainsi que deux rénovations à Genève et Neuchâtel ont été achevés et remis à leurs locataires. CS 1a Immo PK a participé au benchmarking global de durabilité GRESB et a obtenu trois étoiles sur cinq possibles.

Comme annoncé en juillet 2022, la direction du fonds a reporté l'introduction en bourse du fonds, prévue pour le quatrième trimestre 2022, en raison de la forte volatilité et des volumes de transactions très fluctuants sur le marché des fonds immobiliers. Les préparatifs de la cotation sont en grande partie terminés. Étant donné qu'une clôture des comptes vérifiée est nécessaire pour le changement de régime fiscal lors de l'introduction en bourse, la prochaine date possible est le quatrième trimestre 2023, pour autant que la volatilité et le volume de transactions se soient normalisés d'ici là.

Chiffres-clés en page 3

### **Distribution constante pour Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss**

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, n° de valeur 276 935) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2022 avec un rendement de placement de 4,1% (année précédente: 4,0%). La valeur vénale des immeubles a augmenté à 2666,5 millions CHF (année précédente: 2381,7 millions CHF) et le taux de pertes sur loyer s'est élevé à 8,0% (année précédente: 9,8%). La distribution reste constante à 7.40 CHF et la quote-part de distribution s'établit à 93,6% (année précédente: 113,5%). La performance au cours de l'exercice 2021/22 a été de -14,2% (année précédente: 8,4%). Sur la même période, l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad a réalisé une performance de -16,1%. L'agio est passé de 4,6% à -13,7%. Au 30 septembre 2022, des résiliations ont été effectuées pour 114 029 parts, ce qui correspond à 1,3% des parts en circulation. Les parts résiliées seront vraisemblablement remboursées en décembre 2023, dans le respect du délai de résiliation ordinaire.

## Communiqué de presse

### Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Le fonds a acquis un immeuble à Berne et deux immeubles à Genève et à Yverdon, qui sont bien loués. Un immeuble a été vendu à Nyon. CS REF Interswiss a obtenu trois étoiles sur cinq possibles dans le cadre du benchmarking global de durabilité GRESB.

Chiffres-clés en page 4

#### **Augmentation de capital réussie pour Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, n° de valeur 24 563 395) a continué à diversifier son portefeuille au cours de l'exercice 2021/22. La valeur vénale a augmenté à 917,5 millions CHF (année précédente: 813,4 millions CHF). Le rendement de placement s'est élevé à 4,4% (année précédente: 5,2%), et le taux de pertes sur loyer à 3,5% (année précédente: 3,0%). L'augmentation de capital réussie en septembre 2022, qui a permis d'augmenter les fonds propres du fonds de 108,0 millions CHF dans un contexte de marché difficile, a également contribué à l'élargissement du portefeuille. La distribution est réduite à 3.50 CHF par part (année précédente: 3.90 CHF) et la quote-part de distribution s'établit à 102,2% (année précédente: 99,6%). La performance de CS REF LogisticsPlus s'est élevée à -18,9% durant l'exercice 2021/22 (année précédente: 10,0%). Sur la même période, l'indice de référence SXI Real Estate Funds Broad a réalisé une performance de -16,1%. L'agio est passé de 36,2% à 5,0%.

L'augmentation de la valeur vénale du fonds est principalement due à l'acquisition de biens immobiliers existants ainsi qu'à l'achèvement d'un projet de construction. Au cours de l'exercice écoulé, des immeubles ont été acquis à Unterkulm, Cousset et Illnau-Effretikon. Le parking du Kunstmuseum de Bâle a été achevé en décembre 2021. En outre, quatre petits immeubles dont les contrats de location arrivaient en partie à échéance ont été vendus à un prix légèrement supérieur à leur valeur vénale. CS REF LogisticsPlus a obtenu trois étoiles sur cinq possibles dans le cadre du benchmarking global de durabilité GRESB.

Chiffres-clés en page 5

#### **Credit Suisse Real Estate Fund Siat se développe avec des projets de construction**

La valeur vénale des immeubles de Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, n° de valeur 1 291 370) a augmenté à 3857,7 millions CHF (année précédente: 3674,5 millions CHF). En outre, le fonds a réalisé un rendement de placement de 5,2% (année précédente: 6,4%). Le taux de pertes sur loyer a reculé à 3,1% (année précédente: 4,1%). La distribution reste inchangée à 5.20 CHF par part, et la quote-part de distribution est passée de 97,0% à 105,0%. La performance de CS REF Siat s'est élevée à -20,6% durant l'exercice 2021/22 (année précédente: 19,8%). Sur la même période, l'indice de référence SXI Real Estate Funds a réalisé une performance de -16,1%. La performance du fonds s'est toutefois accompagnée d'un recul de l'agio à 17,6% (année précédente: 54,1%).

Au cours de l'exercice écoulé, CS REF Siat a acquis un projet de construction à Brunnen et a poursuivi à Rothrist sa stratégie consistant à se séparer d'immeubles d'habitation petits et anciens. En outre, le fonds réalise une série de projets de construction à Bâle, Dübendorf, Neuchâtel, Prangins et Spreitenbach. CS REF Siat a obtenu trois étoiles sur cinq possibles dans le cadre du benchmarking global de durabilité GRESB.

Chiffres-clés en page 6

# Communiqué de presse

## Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Chiffres-clés de CS 1a Immo PK (n° de valeur 844 303)

Chiffres de boucllement au		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	<b>4924,6 mio.</b>	4799,4 mio.	4481,2 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		<b>21,65%</b>	21,91%	16,93%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	<b>1312.33</b>	1280.25	1267.51
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	<b>1155.00</b>	1490.00	1295.00
Disagio		<b>-11,99%</b>	16,38%	2,17%
Distribution	CHF	<b>45.00<sup>2</sup></b>	45.00	50.00
Rendement sur distribution		<b>3,90%</b>	3,02%	3,86%
Quote-part de distribution		<b>94,49%</b>	100,35%	118,18%
Performance <sup>3</sup>		<b>-20,12%</b>	19,35%	-0,97%
Rendement de placement		<b>6,21%</b>	5,12%	5,18%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		<b>5,82%</b>	4,98%	5,59%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		<b>4,39%</b>	3,93%	4,65%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		<b>75,62%</b>	73,55%	73,28%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		<b>0,53%</b>	0,52%	0,52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		<b>0,68%</b>	0,61%	0,59%
Revenus locatifs	CHF	<b>198,4 mio.</b>	183,8 mio.	175,9 mio.
Taux de pertes sur loyer		<b>6,11%</b>	7,77%	8,37%

<sup>1</sup> Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (contrat du fonds § 14, ch. 2).

<sup>2</sup> Date de valeur distribution: 14.12.2022 (jour ex droit: 12.12.2022).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les indications relatives aux rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais perçus lors de la souscription ou du rachat de parts de fonds.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

# Communiqué de presse

## Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Chiffres-clés de CS REF Interswiss (n° de valeur 276 935)

Chiffres de bouclement au		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	<b>2666,5 mio.</b>	2381,7 mio.	2'418,1 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		<b>26,48%</b>	18,48%	24,21%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	<b>197.36</b>	196.95	196.89
Cours de clôture	CHF	<b>170.30</b>	206.00	198.20
Disagio		<b>-13,71%</b>	4,60%	0,67%
Distribution	CHF	<b>7.40<sup>2</sup></b>	7.40	7.60
Rendement sur distribution		<b>4,35%</b>	3,59 %	3,83%
Quote-part de distribution		<b>93,63%</b>	113,50%	97,22%
Performance <sup>3</sup>		<b>-14,16%</b>	8,36%	-3,89%
Rendement de placement		<b>4,09%</b>	4,02%	8,55%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		<b>3,71%</b>	4,29%	8,09%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		<b>2,68%</b>	3,27%	5,48%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		<b>75,45%</b>	73,93%	74,49%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		<b>0,64%</b>	0,68%	0,68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		<b>1,02%</b>	0,93%	0,98 %
Revenus locatifs	CHF	<b>112,5 mio.</b>	98,6 mio.	107,1 mio.
Taux de pertes sur loyer		<b>7,95%</b>	9,83%	9,87%

<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> Date de valeur distribution: 14.12.2022 (jour ex droit: 12.12.2022).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les indications relatives aux rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais perçus lors de la souscription ou du rachat de parts de fonds.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

## Communiqué de presse

### Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

#### Chiffres clés de CS REF LogisticsPlus (n° de valeur 24 563 395)

Chiffres de boucllement au		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	<b>917,5 mio.</b>	813,4 mio.	643,9 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		<b>5,32%</b>	8,52%	15,14%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	<b>106.26</b>	105.65	104.26
Cours de clôture	CHF	<b>111.60</b>	143.90	145.00
Agio		<b>5,03%</b>	36,20%	39,08%
Distribution	CHF	<b>3.50<sup>2</sup></b>	3.90	3.90
Rendement sur distribution		<b>3,14%</b>	2,71%	2,69%
Quote-part de distribution		<b>102,22%</b>	99,57%	107,48%
Performance <sup>3</sup>		<b>-18,88%</b>	9,96%	24,21%
Rendement de placement		<b>4,41%</b>	5,24%	4,22%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		<b>4,34%</b>	4,79%	4,53%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		<b>3,88%</b>	4,12%	4,22%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		<b>78,99%</b>	82,72%	84,23%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		<b>0,63%</b>	0,59%	0,60%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		<b>0,55 %</b>	0,49%	0,51%
Revenus locatifs	CHF	<b>37,8 mio.</b>	33,8 mio.	25,4 mio.
Taux de pertes sur loyer		<b>3,50%</b>	3,02%	1,78%

<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> Date de valeur distribution: 14.12.2022 (jour ex droit: 12.12.2022).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les indications relatives aux rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais perçus lors de la souscription ou du rachat de parts de fonds.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

# Communiqué de presse

## Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Chiffres clés de CS REF Siat (n° de valeur 1 291 370)

Chiffres de boucllement au		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	<b>3857,70 mio.</b>	3674,5 mio.	3475,5 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale <sup>1</sup>		<b>20,39%</b>	18,82%	16,89%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	<b>164.95</b>	161.95	157.40
Cours de clôture	CHF	<b>194.00</b>	249.50	213.00
Agio		<b>17,61%</b>	54,06%	35,32%
Distribution	CHF	<b>5.20<sup>2</sup></b>	5.20	5.20
Rendement sur distribution		<b>2,68%</b>	2,08%	2,44%
Quote-part de distribution		<b>105,00%</b>	96,97%	95,07%
Performance <sup>3</sup>		<b>-20,56%</b>	19,83%	10,30%
Rendement de placement		<b>5,21%</b>	6,38%	5,98%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		<b>5,22%</b>	6,09%	5,49%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		<b>3,77%</b>	4,49%	4,03%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		<b>70,80%</b>	71,57%	71,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		<b>0,67%</b>	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)		<b>0,68%</b>	0,62%	0,71%
Revenus locatifs	CHF	<b>155,1 mio.</b>	149,5 mio.	145,1 mio.
Taux de pertes sur loyer		<b>3,13%</b>	4,06%	5,42%

<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> Date de valeur distribution: 14.12.2022 (jour ex droit: 12.12.2022).

<sup>3</sup> Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les indications relatives aux rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais perçus lors de la souscription ou du rachat de parts de fonds.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

### Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront fin décembre 2022 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels actuels: [credit-suisse.com/fundprices](https://credit-suisse.com/fundprices)
- Global Real Estate: [credit-suisse.com/ch/realestate](https://credit-suisse.com/ch/realestate)

# Communiqué de presse

## Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Renseignements

Contact pour les médias:

Media Relations Credit Suisse AG, +41 844 33 88 44, [media.relations@credit-suisse.com](mailto:media.relations@credit-suisse.com)

Contact pour les investisseurs:

Ulrich Braun, responsable Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, +41 44 332 58 08, [ulrich.braun@credit-suisse.com](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)

### Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

Credit Suisse Asset Management est une division du Credit Suisse Group. L'Asset Management gère des actifs pour un montant supérieur à 411.3 mia CHF à travers le monde (au 30 septembre 2022). S'appuyant sur la présence internationale de Credit Suisse Group, l'Asset Management offre des solutions de gestion active et passive tant pour les placements traditionnels que pour les placements alternatifs ainsi qu'une expertise unique en matière de produits en Suisse, dans la région EMEA, dans la région APAC et en Amérique. La durabilité revêt une grande importance. Nous proposons une large gamme de fonds de placement actifs et passifs qui sont conformes au Credit Suisse Sustainable Investment Framework ou qui répliquent un indice durable. Nous poursuivons pour ce faire différentes approches qui incluent les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à différents moments du processus d'investissement.

### Clause de non-responsabilité

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.

Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée).

Veuillez noter que le régime fiscal dépend de la situation particulière de chaque client et qu'il est susceptible de changer à l'avenir. Ce document n'est pas destiné à être utilisé à des fins fiscales. Le destinataire devrait obtenir une clarification à cet égard auprès des autorités fiscales compétentes et/ou de conseillers fiscaux.

Le fonds de placement collectif de capitaux (Credit Suisse 1a Immo PK) mentionné dans le présent communiqué a été créé en Suisse. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle, aux caisses d'assurances sociales et aux caisses de compensation de Suisse exonérées d'impôt. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du contrat de fonds de placement actuel avec son annexe et du dernier rapport annuel (ou semestriel si celui-ci contient des données plus récentes). Le contrat de fonds de placement avec l'annexe 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 (Suisse) AG en Suisse.

Les fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat et Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sont des fonds de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. 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 de vente avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuel et semestriel sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, ou de toutes les succursales de Credit Suisse (Suisse) 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).

Copyright © 2022 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou entreprises liées. Tous droits réservés.