

Clôture annuelle des fonds immobiliers suisses du Credit Suisse au 31 décembre 2022

Zurich, 7 mars 2023 – **Les fonds immobiliers suisses de Credit Suisse Funds AG, clôturés au 31 décembre 2022, ont enregistré un exercice fondamentalement solide et ont encore développé leurs portefeuilles. Leurs distributions restent constantes. La correction des cours des fonds immobiliers a toutefois été ressentie par les trois fonds et a entraîné une performance comprise entre -17,7% et -27,7%.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property avec taux de vacance relativement faible

Au cours de l'exercice 2022, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10077844) a dégagé une performance de 5,1% (année précédente: 4,6%). La valeur vénale des immeubles s'est accrue à 3236,4 mio. CHF (année précédente: 3045,9 mio. CHF) en raison de projets de nouvelles constructions et de réévaluations. Le taux d'escompte moyen a reculé de 2,9% à 2,8%. Le taux de pertes sur loyer a baissé à 3,8% (année précédente: 4,4%). La distribution par part est restée constante à 3.40 CHF (année précédente: 3.40 CHF). Le taux d'endettement s'est établi à 21,6%. L'agio a chuté de 48,1% pour atteindre 2,7%. Il en est résulté une performance de -27,7%, inférieure à celle de l'indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: -15,2%).

Au cours de l'exercice 2022, le CS REF Green Property a acquis un immeuble commercial dans le cadre d'un arrondissement de surfaces à Schlieren. De nombreux projets de construction se trouvent à un stade de réalisation bien avancé. Les projets Parco Brentani à Lugano, Allverte à Allschwil, Breitipark à Schaffhouse, la surélévation du Lokwerk à Winterthur ainsi que Cosmos à Dübendorf se déroulent comme prévu et seront terminés cette année. La construction de Tivoli Garten à Spreitenbach devrait prendre effet à partir de la mi-2024. Pour des raisons stratégiques, un immeuble utilisé à des fins commerciales à Arbon a été cédé en 2022. Le CS REF Green Property a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et a obtenu trois étoiles sur cinq.

Chiffres-clés à la page 3.

Performance de 6,4% du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11876805) a dégagé au cours de l'exercice 2022 une performance de 6,4% (année précédente: 4,3%). La valeur vénale des immeubles a augmenté pour atteindre 862,5 mio. CHF (année précédente: 775,5 mio. CHF) grâce à l'achat de trois immeubles et à des réévaluations. Le taux d'escompte moyen a baissé de 3,2% à 3,1%. Le taux de pertes sur loyer a reculé à 0,2% (année précédente: 1,3%). La distribution par part est restée constante à 2.50 CHF (année précédente: 2.50 CHF). Le taux d'endettement a atteint 21,0%. L'agio de 2,6% l'année précédente s'est transformé en un disagio de 20,5% à la suite de corrections de fonds immobiliers suisses à la SIX Swiss Exchange. Il en est résulté une performance de -17,7%, légèrement au-dessous de celle de l'indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: -15,2%). Au 31 décembre 2022, des résiliations de 51 298 parts ont été enregistrées, ce qui correspond à 0,6% des parts en circulation. Les parts résiliées devraient être remboursées en mars 2024, dans le respect du délai de résiliation ordinaire.

Au cours de l'exercice 2022, le CS REF Hospitality a acquis un immeuble à Lausanne, à Coire et à Carouge. La rénovation et la réaffectation de la tour de la Schulstrasse 44 à Zurich-Oerlikon sont en cours. Une fois achevé à l'automne 2024, le bâtiment comprendra un hôtel lifestyle de la marque «Mama Shelter» de 174 chambres ainsi que 124 nouveaux appartements. Le CS REF Hospitality a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et a obtenu deux étoiles sur cinq.

Chiffres-clés à la page 4.

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus diminue le taux de logements vacants à 2,6%

Au cours de l'exercice 2022, le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n° de valeur 3106932) a dégagé une performance de 4,0% (année précédente: 5,7%). La valeur vénale des immeubles s'est accrue à 3123,9 mio CHF (année précédente: 3044,5 mio. CHF). Le taux d'escompte moyen a diminué de 3,1% à 3,0%. Le taux de pertes sur loyer a reculé à 2,6% (année précédente: 4,4%), ce qui correspond au taux de logements vacants le plus bas depuis le lancement du fonds en décembre 2007. La distribution par part est restée constante à 3.60 CHF (année précédente: 3.60 CHF). Le taux d'endettement s'est établi à 20,7%. Le CS REF LivingPlus n'a pas pu non plus se soustraire aux corrections de cours sur le marché des fonds immobiliers. Au cours de l'exercice, l'agio est passé de 60,3% l'année précédente à 20,4% au 31 décembre 2022. Il en est résulté une performance de -22,8%, nettement inférieure à celle de l'indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad -15,2%).

Au cours de l'exercice 2022, le CS REF LivingPlus a acquis un projet de construction de logements au Petit-Lancy. Ce projet ainsi que deux autres à Bad Zurzach et à Lugano font partie des trois projets de nouvelles constructions du portefeuille du fonds. Deux immeubles à Diessenhofen et à Niederrohrdorf ont été vendus au total nettement au-dessus de leurs valeurs vénales. Le CS REF LivingPlus a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et a obtenu trois étoiles sur un maximum de cinq.

Chiffres-clés à la page 5.

Chiffres-clés CS REF Green Property (n° de valeur 10077844)

Exercice se terminant le		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	3236,4 mio.	3045,9 mio.	2806,3 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		21,63%	18,98%	13,35%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	122.03	119.48	117.57
Cours de clôture	CHF	125.30	177.00	169.00
Valeur fiscale	CHF	0.15	0.23	0.07
Agio		2,68%	48,14%	43,74%
Distribution	CHF	3.40 ²	3.40	3.40
Rendement de distribution		2,71%	1,92%	2,01%
Quote-part de distribution		107,96%	99,00%	98,41%
Performance ³		-27,74%	6,80%	12,93%
Rendement de placement		5,11%	4,63%	4,95%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		5,12%	4,48%	4,72%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,94%	3,60%	3,92%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		71,63%	73,14%	74,99%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,66%	0,63%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,72%	0,54%	0,59%
Revenus locatifs	CHF	112,7 mio.	109,2 mio.	107,8 mio.
Taux de perte sur loyer		3,76%	4,36%	5,68%

¹ Maximum permissible borrowing: one-third of the market values (CISA Art. 65 para. 2 / CISO Art. 96 para. 1).

² Value date of distribution: March 14, 2023 (ex-date: March 10, 2023)

³ Historical performance and financial market scenarios are not reliable indicators of future results.

Data source: Credit Suisse, otherwise specified.

Annual and semiannual reports are available at credit-suisse.com/amfunds/csrefgreenproperty

Key figures of CS REF Hospitality (security number 11876805)

Fiscal year concluded		Dec. 31, 2022	Dec. 31, 2021	Dec. 31, 2020
Fair value of the real estate	CHF	862.5 mn	775.5 mn	819.3 mn
Debt ratio as % of fair values ¹		21.04%	14.25%	19.45%
Net asset value per unit (incl. distribution)	CHF	80.06	77.72	76.99
Closing price	CHF	63.65	79.75	73.20
Taxable value	CHF	0.05	0.09	0.04
Premium/discount		-20.50%	2.61%	-4.92%
Distribution	CHF	2.50 ²	2.50	2.50
Distribution yield		3.93%	3.13%	3.42%
Distribution ratio		93.03%	103.64%	126.82%
Performance ³		-17.68%	12.54%	-19.43%
Investment return		6.41%	4.32%	-3.62%
Return on equity (ROE)		5.97%	4.42%	-3.30%
Return on invested capital (ROIC)		5.02%	3.72%	-2.74%
Operating profit margin (EBIT margin)		81.15%	78.42%	73.57%
Total operating expense ratio GAV (TER _{REF} GAV)		0.36%	0.37%	0.43%
Total operating expense ratio MV (TER _{REF} MV)		0.49%	0.45%	0.53%
Rental income	CHF	31.3 mn	31.1 mn	28.0 mn
Rate of loss of rental income		0.24%	1.29%	3.77%

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

² Date de valeur de la distribution: 14.03.2023 (jour ex droit: 10.03.2023)

³ Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables des résultats futurs.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Rapports annuels et semestriels disponibles sur credit-suisse.com/amfunds/csrefhospitality

Chiffres-clés CS REF LivingPlus (n° de valeur 3106932)

Exercice se terminant le		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	3123,9 mio.	3044,5 mio.	2940,5 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeurs vénale ¹		20,69%	19,33%	18,79%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	114.35	113.52	110.95
Cours de clôture	CHF	137.70	182.00	171.70
Valeur fiscale	CHF	0.14	0.22	0.17
Agio		20,42%	60,32%	54,75%
Distribution	CHF	3.60 ²	3.60	3.60
Rendement de distribution		2,61%	1,98%	2,10%
Quote-part de distribution		96,56%	96,61%	97,37%
Performance ³		-22,77%	8,20%	16,95%
Rendement de placement		4,01%	5,73%	4,51%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		3,80%	5,45%	4,25%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,04%	4,32%	3,49%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		74,71%	75,13%	74,71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,65%	0,64%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,65%	0,53%	0,59%
Revenus locatifs	CHF	131,5 mio.	127,7 mio.	125,2 mio.
Taux de perte sur loyer		2,61%	4,38%	5,14%

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

² Date de valeur de la distribution: 14.03.2023 (jour ex droit: 10.03.2023).

³ Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables des résultats futurs.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Rapports annuels et semestriels disponibles sur credit-suisse.com/amfunds/csreflivingplus

Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront fin mars 2023 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels: <http://www.credit-suisse.com/fundprices>
- Informations complémentaires sur: credit-suisse.com/realstate

Renseignements

Contact pour les médias:

Credit Suisse Media Relations, tél. +41 844 33 88 44, media.relations@credit-suisse.com

Contact pour les investisseurs:

Ulrich Braun, responsable Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, tél. +41 44 332 58 08, 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 à 402.4 mia CHF à travers le monde (au 31 décembre 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).

Veillez 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.

CS REF Green Property, CS REF Hospitality, CS REF LivingPlus: ces fonds immobiliers sont domiciliés et enregistrés en Suisse. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le prospectus en vigueur avec contrat intégré, la feuille d'information de base et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou de toute succursale de Credit Suisse (Suisse) SA 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 © 2023 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou entreprises liées. Tous droits réservés.