Communiqué de presse
Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

CREDIT SUISSE

Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse au 30 septembre 2023

Zurich, 7 décembre 2023 – **Les fonds immobiliers de Credit Suisse Funds AG clôturant au 30 septembre 2023 ont connu une bonne année en termes de fondamentaux. Dans les quatre fonds, le taux de pertes sur loyer a pu être considérablement réduit. Toutefois, conformément aux évolutions du marché des investissements, les experts externes en estimation ont relevé les taux d'escompte. Par conséquent, les rendements des placements se sont établis entre –0,4% et +2,2%. Les distributions pour l'exercice 2022/23 restent inchangées pour les quatre fonds.**

Les principaux résultats sont rassemblés par fonds ci-dessous.

Credit Suisse 1a Immo PK: réduction du taux de pertes sur loyer
Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, n° de valeur 844 303) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2023 avec un rendement de placement de 0,3% (année précédente: 6,2%). La valeur vénale des immeubles a légèrement diminué à 4908,3 millions CHF (année précédente: 4924,6 millions CHF). Le taux de pertes sur loyer a continué de reculer à 5,2% (année précédente: 6,1%). La distribution reste constante à 45.00 CHF par part, avec une quote-part de distribution de 93,5% (année précédente: 94,5%). Sur le marché secondaire, CS 1a Immo PK n'a pas pu échapper à la pression à la vente et a terminé l'exercice avec un disagio de –17,4% (année précédente: disagio de –12,0%). En conséquence, le fonds a enregistré au cours de l'exercice 2022/23 une performance de –5,4% sur le marché secondaire (année précédente: –20,1%; indice de référence SXI Real Estate Funds +2,0%). Au 30 septembre 2023, 277 680 parts ont été résiliées, ce qui correspond à 9,8% des parts en circulation. Les parts résiliées devraient être remboursées en décembre 2024, dans le respect du délai de résiliation ordinaire.

Au cours de l'exercice clôturé, aucun bien immobilier n'a été acquis ni vendu. Les trois projets de construction de la Seetalplatz à Emmenbrücke ont pu être achevés dans les délais et recevoir déjà une bonne partie de leurs locataires. Trois autres projets à Jona, Luterbach et Winterthour sont en phase de réalisation. CS 1a Immo PK a participé au benchmarking global de durabilité GRESB et a obtenu trois étoiles sur cinq possibles.

Comme déjà annoncé en août 2023, la direction du fonds a suspendu l'introduction en bourse du fonds en raison de l'environnement de marché et de l'acquisition par UBS. Des informations sur les prochaines étapes seront fournies au premier trimestre 2024.

Chiffres-clés en page 3

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: rendement de distribution de 4,6%
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, n° de valeur 276 935) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2023 avec un rendement de placement de –0,4% (année précédente: 4,1%). La valeur vénale des immeubles a diminué à 2566,1 millions CHF (année précédente: 2666,5 millions CHF) et le taux de pertes sur loyer a pu être réduit à 6,3% (année précédente: 8,0%). La distribution reste constante à 7.40 CHF et la quote-part de distribution s'établit à 95,3% (année précédente: 93,6%). La performance au cours de l'exercice 2022/23 a été de –1,8% (année précédente: –14,2%; indice de référence SXI Real Estate Funds Broad: +2,0%). Le disagio est passé de –13,7% à –15,4%. Au 30 septembre 2023, des résiliations ont été effectuées pour 51 772 parts, ce qui correspond à 0,6% des parts en circulation. Les parts résiliées seront vraisemblablement remboursées en décembre 2024, dans le respect du délai de résiliation ordinaire.

Les 114 029 parts résiliées à la fin de l'exercice 2021/22 seront remboursées le 20 décembre 2023. Ainsi, au 20 décembre 2023, le nombre de parts en circulation sera réduit de 8 984 580 à 8 870 551 parts.

Un immeuble du portefeuille a été vendu à Crissier. Le projet de construction de la rue de Berne à Genève sera achevé en 2024. Après la date de clôture de l'exercice 2022/23, le fonds a cédé deux immeubles à Meyrin ainsi qu'un immeuble à Eysins et Lausanne. CS REF Interswiss a obtenu trois étoiles sur cinq possibles dans le cadre du benchmarking global de durabilité GRESB.

Chiffres-clés en page 4

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: accroissement des revenus locatifs de 11,3%
Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, n° de valeur 24 563 395) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2023 avec un rendement de placement de –0,3% (année précédente: 4,4%). La valeur vénale a diminué à 901,2 millions CHF (année précédente: 917,5 millions CHF). Le taux de pertes sur loyer a été réduit à 2,6% (année précédente: 3,5%). La distribution est restée constante à 3.50 CHF par part et la quote-part de distribution s'établit à 95,8% (année précédente: 102,2%). La performance de CS REF LogisticsPlus s'est élevée à –15,9% durant l'exercice 2022/23 (année précédente: –18,9%; indice de référence SXI Real Estate Funds Broad +2,0%). Le disagio s'élèvait à –11,2% (année précédente: agio de +5,0%). Au 30 septembre 2023, des résiliations ont été effectuées pour 42 000 parts, ce qui correspond à 0,5% des parts en circulation. Les parts résiliées seront vraisemblablement remboursées en décembre 2024, dans le respect du délai de résiliation ordinaire.

Après la date de clôture de l'exercice 2022/23, un immeuble a été acquis à Oberentfelden. À Bülach, un nouveau projet de construction est en outre réalisé, dont l'achèvement et la remise au locataire sont prévus pour le deuxième semestre 2024. CS REF LogisticsPlus a obtenu quatre étoiles sur cinq possibles dans le cadre du benchmarking global de durabilité GRESB (année précédente: trois étoiles).

Chiffres-clés en page 5

Credit Suisse Real Estate Fund Siat se développe avec des projets de construction
Au 30 septembre 2023, la valeur vénale des immeubles de Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, n° de valeur 1 291 370) a augmenté à 3931,5 millions CHF (année précédente: 3857,7 millions CHF). Le fonds a réalisé un rendement de placement de 2,2% (année précédente: 5,2%). Le taux de pertes sur loyer a reculé à 2,5% (année précédente: 3,1%). La distribution reste inchangée à 5.20 CHF par part; la quote-part de distribution se situe à 100,0% (année précédente: 105,0%). La performance de CS REF Siat s'est élevée à 6,3% durant l'exercice 2022/23 (année précédente: –20,6%; indice de référence SXI Real Estate Funds +2,0%). L'agio est passé de 17,6% à 23,1%.

Au cours de l'exercice écoulé, des immeubles ont été vendus à Chiasso et à Delémont. À Bâle, Dübendorf, Liestal, Spreitenbach, Neuchâtel et Brunnen, des projets de construction/travaux d'assainissement seront réalisés, lesquels généreront des revenus locatifs supplémentaires pour le fonds au cours des deux prochains exercices. CS REF Siat a obtenu trois étoiles sur cinq possibles dans le cadre du benchmarking global de durabilité GRESB.

Chiffres-clés en page 6

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

Chiffres de bouclement au		**30.09.2023**	**30.09.2022**	**30.09.2021**
Valeur vénale des immeubles	CHF	**4908,3 mio.**	4924,6 mio.	4799,4 mio.
Taux d'escompte réel moyen		**3,07%**	3,01%	3,14%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		**23,98%**	21,65%	21,91%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	**1271.59**	1312.33	1280.25
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	**1050.00**	1155.00	1490.00
Disagio/agio		**–17,43%**	–11,99%	16,38%
Distribution	CHF	**45.00[2]**	45.00	45.00
Rendement sur distribution		**4,29%**	3,90%	3,02%
Quote-part de distribution		**93,46%**	94,49%	100,35%
Performance[3]		**–5,44%**	–20,12%	19,35%
Rendement de placement		**0,31%**	6,21%	5,12%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		**0,11%**	5,82%	4,98%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		**0,26%**	4,39%	3,93%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		**75,33%**	75,62%	73,55%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		**0,52%**	0,53%	0,52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		**0,82%**	0,68%	0,61%
Revenus locatifs	CHF	**203,5 mio.**	198,4 mio.	183,8 mio.
Taux de pertes sur loyer		**5,23%**	6,11%	7,77%

[1] Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (contrat du fonds § 14, ch. 2).
[2] Date de valeur distribution: 14.12.2023 (jour ex droit: 12.12.2023).
[3] 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.

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

Chiffres de bouclement au		**30.09.2023**	**30.09.2022**	**30.09.2021**
Valeur vénale des immeubles	CHF	**2566,1 mio.**	2666,5 mio.	2381,7 mio.
Taux d'escompte réel moyen		**3,17%**	3,11%	3,30%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		**27,10%**	26,48%	18,48%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	**189.21**	197.36	196.95
Cours de clôture	CHF	**160.00**	170.30	206.00
Disagio/agio		**–15,44%**	–13,71%	4,60%
Distribution	CHF	**7.40**[2]	7.40	7.40
Rendement sur distribution		**4,63%**	4,35%	3,59%
Quote-part de distribution		**95,34%**	93,63%	113,50%
Performance[3]		**–1,82%**	–14,16%	8,36%
Rendement de placement		**–0,42%**	4,09%	4,02%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		**–0,56%**	3,71%	4,29%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		**–0,04%**	2,68%	3,27%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		**74,54%**	75,45%	73,93%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		**0,67%**	0,64%	0,68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		**1,22%**	1,02%	0,93%
Revenus locatifs	CHF	**113,3 mio.**	112,5 mio.	98,6 mio.
Taux de pertes sur loyer		**6,29%**	7,95%	9,83%

[1] Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (art. 65 al. 2 LPCC, art. 96 al. 1 OPCC).
[2] Date de valeur distribution: 14.12.2023 (jour ex droit: 12.12.2023).
[3] 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.

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

Chiffres de bouclement au		**30.09.2023**	**30.09.2022**	**30.09.2021**
Valeur vénale des immeubles	CHF	**901,2 mio.**	917,5 mio.	813,4 mio.
Taux d'escompte réel moyen		**3,71%**	3,58%	3,79%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		**7,81%**	5,32%	8,52%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	**102.49**	106.26	105.65
Cours de clôture	CHF	**91.00**	111.60	143.90
Disagio/agio		**–11,21%**	5,03%	36,20%
Distribution	CHF	**3.50[2]**	3.50	3.90
Rendement sur distribution		**3,85%**	3,14%	2,71%
Quote-part de distribution		**95,76%**	102,22%	99,57%
Performance[3]		**–15,91%**	–18,88%	9,96%
Rendement de placement		**–0,28%**	4,41%	5,24%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		**–0,31%**	4,34%	4,79%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		**–0,16%**	3,88%	4,12%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		**79,82%**	78,99%	82,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		**0,64%**	0,63%	0,59%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		**0,74%**	0,55%	0,49%
Revenus locatifs	CHF	**42,1 mio.**	37,8 mio.	33,8 mio.
Taux de pertes sur loyer		**2,61%**	3,50%	3,02%

[1] Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (art. 65 al. 2 LPCC, art. 96 al. 1 OPCC).
[2] Date de valeur distribution: 14.12.2023 (jour ex droit: 12.12.2023).
[3] 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.

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

Chiffres de bouclement au		**30.09.2023**	**30.09.2022**	**30.09.2021**
Valeur vénale des immeubles	CHF	**3931,5 mio.**	3857,7 mio.	3674,5 mio.
Taux d'escompte réel moyen		**2,93%**	2,87%	3,02%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		**22,72%**	20,39%	18,82%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	**163.29**	164.95	161.95
Cours de clôture	CHF	**201.00**	194.00	249.50
Agio		**23,09%**	17,61%	54,06%
Distribution	CHF	**5.20**[2]	5.20	5.20
Rendement sur distribution		**2,59%**	2,68%	2,08%
Quote-part de distribution		**99,98%**	105,00%	96,97%
Performance[3]		**6,31%**	–20,56%	19,83%
Rendement de placement		**2,20%**	5,21%	6,38%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		**2,15%**	5,22%	6,09%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		**1,71%**	3,77%	4,49%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		**71,43%**	70,80%	71,57%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		**0,67%**	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		**0,80%**	0,68%	0,62%
Revenus locatifs	CHF	**157,0 mio.**	155,1 mio.	149,5 mio.
Taux de pertes sur loyer		**2,46%**	3,13%	4,06%

[1] Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (art. 65 al. 2 LPCC, art. 96 al. 1 OPCC).
[2] Date de valeur distribution: 14.12.2023 (jour ex droit: 12.12.2023).
[3] 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 2023 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels actuels: www.credit-suisse.com/fundprices
- Global Real Estate: www.credit-suisse.com/ch/realetate

Renseignements

Contact pour les médias:
Media Relations Credit Suisse AG, +41 844 33 88 44, media.relations@credit-suisse.com

Contact pour les investisseurs:
Christian Braun, responsable Business Development Swiss Products, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, +41 44 333 44 00, ulrich.braun@credit-suisse.com

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 © 2023 CREDIT SUISSE. Tous droits réservés.