

Clôture annuelle des fonds immobiliers suisses du Credit Suisse au 31 décembre 2023

Zurich, 5 mars 2024 – **Les fonds immobiliers suisses de Credit Suisse Funds AG, clôturés au 31 décembre 2023, ont enregistré un exercice fondamentalement solide. Conformément à l'évolution du marché de l'investissement, les experts externes en estimation ont relevé les taux d'escompte. En conséquence, les rendements de placement se situent entre -0,2% et +1,3%.**

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property termine quatre projets de construction

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10077844) a dégagé un rendement de placement de 0,6% (année précédente: 5,1%). La valeur vénale des immeubles s'est accrue à 3330,4 mio. CHF (année précédente: 3236,4 mio. CHF) en raison de la réalisation de projets de nouvelles constructions. Le taux d'escompte moyen a augmenté de 2,78% à 2,89%. Le taux de perte sur loyer est resté constant à 3,8%. Les revenus locatifs ont augmenté de 6,7 mio. CHF (5,9%) à 119,5 mio. CHF, alors que le volume total des charges – en particulier en raison de la hausse des taux hypothécaires – a augmenté de 7,4 mio. CHF à 55,5 mio. CHF. La distribution par part a baissé à 3.20 CHF (année précédente: 3.40 CHF). Le coefficient d'endettement a atteint 25,5%. L'agio a légèrement baissé de 2,7% à 1,4%. Il en est résulté une performance de -1,0%, inférieure à celle de l'indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: 5,0%).

Au cours de l'exercice 2023, le CS REF Green Property a terminé les projets Allverte à Allschwil, la surélévation du Lokwerk à Winterthur, le Parco Brentani à Lugano ainsi que le complexe Cosmos à Dübendorf, et a déjà pu en grande partie les remettre aux locataires. Le Breitipark à Schaffhouse est déjà entièrement loué, le dernier bâtiment sera terminé en août 2024. Le complexe Tivoli Garten à Spreitenbach devrait être terminé au printemps 2025. Le CS REF Green Property a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et a obtenu quatre étoiles sur cinq (année précédente: trois).

Chiffres-clés à la page 3.

Performance de 16,1% du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11876805) a dégagé un rendement de placement de -0,2% (année précédente: 6,4%). La valeur vénale des immeubles a chuté pour atteindre 836,0 mio. CHF (année précédente: 862,5 mio. CHF) en raison de la vente de cinq immeubles ainsi que de réévaluations à la baisse. Le taux d'escompte moyen est passé de 3,07% à 3,16%. Le taux de perte sur loyer est resté bas, à 0,5% (année précédente: 0,2%). Les revenus locatifs ont augmenté de 1,2 mio. CHF (3,9%) à 32,5 mio. CHF et le volume total des charges a chuté – malgré la hausse des taux hypothécaires – de 0,7 mio. CHF pour s'établir à 9,7 mio. CHF. La distribution par part est restée constante à 2.50 CHF (année précédente: 2.50 CHF). Le coefficient d'endettement a atteint 20,6%. Le fonds s'est redressé sur le marché secondaire à la SIX Swiss Exchange, ce qui a entraîné une baisse du disagio, qui est passé de - 20,5% l'année précédente à - 8,0%. Il en est résulté une performance de 16,1% au cours de l'exercice 2023, nettement supérieure à celle de l'indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: 5,0%). Au 31 décembre 2023, des résiliations de plus de 513 772 parts ont été enregistrées, ce qui correspond à 6,0% des parts en circulation. Les parts résiliées devraient être remboursées en mars 2025, dans le respect du délai de résiliation ordinaire.

Les 51 298 parts résiliées à la fin de l'exercice 2022 seront remboursées le 27 mars 2024. Ainsi, le nombre de parts se réduit à cette date, passant de 8 506 403 à 8 455 105.

Au cours de l'exercice 2023, le CS REF Hospitality a vendu cinq immeubles à Zermatt. La rénovation et la réaffectation de la tour de la Schulstrasse 44 à Zurich-Oerlikon sont en cours. Une fois achevé à l'été 2025, le bâtiment comprendra un hôtel lifestyle de la chaîne «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 trois étoiles sur cinq (année précédente: deux).

Chiffres- clés à la page 4.

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

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus, n° de valeur 3106932) a dégagé un rendement de placement de 1,3% (année précédente: 4,0%). La valeur vénale des immeubles a baissé à 3105,2 mio. CHF (année précédente: 3123,9 mio. CHF). Le taux d'escompte moyen a augmenté, passant de 2,98% à 3,05%. Le taux de perte sur loyer a reculé à 2,2% (année précédente: 2,6%), ce qui correspond au taux de logements vacants le plus bas depuis le lancement du fonds en décembre 2007. Les revenus locatifs ont augmenté de 2,3 mio. CHF (1,7%) à 133,8 mio. CHF, alors que le volume total des charges – en particulier en raison de la hausse des taux hypothécaires – a augmenté de 3,0 mio. CHF à 59,7 mio. CHF. La distribution par part est restée stable à 3.60 CHF (année précédente: 3.60 CHF). Le coefficient d'endettement a atteint 21,9%. Au cours de l'exercice, l'agio du CS REF LivingPlus a augmenté, passant de 20,4% l'année précédente à 27,9% au 31 décembre 2023. Il en est résulté une performance de 6,9%, supérieure à celle de l'indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: 5,0%).

Au cours de l'exercice 2023, les nouvelles constructions à Bad Zurzach et à Lugano Porta ont été terminées et remises aux locataires. Les deux objets sont désormais entièrement loués. Un projet de construction de logements au Petit-Lancy avec 198 micro-appartements sera terminé au printemps 2025 et sera loué à un exploitant sur le long terme. Un immeuble a été vendu à Rorschach. Le CS REF LivingPlus a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et a obtenu quatre étoiles sur cinq (année précédente: trois).

Chiffres-clés à la page 5.

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

Exercice se terminant le		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	3300,4 mio.	3236,4 mio.	3045,9 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		25,50%	21,63%	18,98%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	119.34	122.03	119.48
Cours de clôture	CHF	121.00	125.30	177.00
Valeur fiscale	CHF	0.00	0.15	0.23
Agio		1,39%	2,68%	48,14%
Distribution	CHF	3.20 ²	3.40	3.40
Rendement de distribution		2,64%	2,71%	1,92%
Quote-part de distribution		102,44%	107,96%	99,00%
Performance ³		-1,01%	-27,74%	6,80%
Rendement de placement		0,59%	5,11%	4,63%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		0,71%	5,12%	4,48%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		0,89%	3,94%	3,60%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		71,81%	71,63%	73,14%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,66%	0,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,90%	0,72%	0,54%
Revenus locatifs	CHF	119,5 mio.	112,7 mio.	109,2 mio.
Taux de perte sur loyer		3,82%	3,76%	4,36%

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: 13.03.2024 (jour ex droit: 11.03.2024).

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 Fundsearch.

Chiffres-clés CS REF Hospitality (n° de valeur 11876805)

Exercice se terminant le		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	836,0 mio.	862,5 mio.	775,5 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		20,62%	21,04%	14,25%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	77.40	80.06	77.72
Cours de clôture	CHF	71.20	63.65	79.75
Valeur fiscale	CHF	0.00	0.05	0.09
Agio/Disagio		-8,01%	-20,50%	2,61%
Distribution	CHF	2.50 ²	2.50	2.50
Rendement de distribution		3,51%	3,93%	3,13%
Quote-part de distribution		96,73%	93,03%	103,64%
Performance ³		16,14%	-17,68%	12,54%
Rendement de placement		-0,22%	6,41%	4,32%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		-0,04%	5,97%	4,42%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		0,29%	5,02%	3,72%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		81,74%	81,15%	78,42%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,36%	0,36%	0,37%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,59%	0,49%	0,45%
Revenus locatifs	CHF	32,5 mio.	31,3 mio.	31,1 mio.
Taux de perte sur loyer		0,45%	0,24%	1,29%

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: 13.03.2024 (jour ex droit: 11.03.2024).

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 Fundsearch.

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

Exercice se terminant le		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	3105,2 mio.	3123,9 mio.	3044,5 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		21,88%	20,69%	19,33%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	112.19	114.35	113.52
Cours de clôture	CHF	143.50	137.70	182.00
Valeur fiscale	CHF	0.00	0.14	0.22
Agio		27,91%	20,42%	60,32%
Distribution	CHF	3.60 ²	3.60	3.60
Rendement de distribution		2,51%	2,61%	1,98%
Quote-part de distribution		98,85%	96,56%	96,61%
Performance ³		6,90%	-22,77%	8,20%
Rendement de placement		1,28%	4,01%	5,73%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		1,19%	3,80%	5,45%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		1,19%	3,04%	4,32%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		74,92%	74,71%	75,13%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,65%	0,65%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,73%	0,65%	0,53%
Revenus locatifs	CHF	133,8 mio.	131,5 mio.	127,7 mio.
Taux de perte sur loyer		2,16%	2,61%	4,38%

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: 13.3.2024 (jour ex droit: 11.3.2024).

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 Fundsearch.

Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront fin mars 2024 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels: Credit Suisse Fundsearch
- Informations complémentaires sur: credit-suisse.com/ch/realstate

Renseignements

Contact pour les médias:

Credit Suisse Media Relations, +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, christian.braun@credit-suisse.com

Clause de non-responsabilité

Ce document a été conçu par le Credit Suisse. Les opinions exprimées sont celles du 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 du 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, le 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 États-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 © 2024 CREDIT SUISSE. Tous droits réservés.