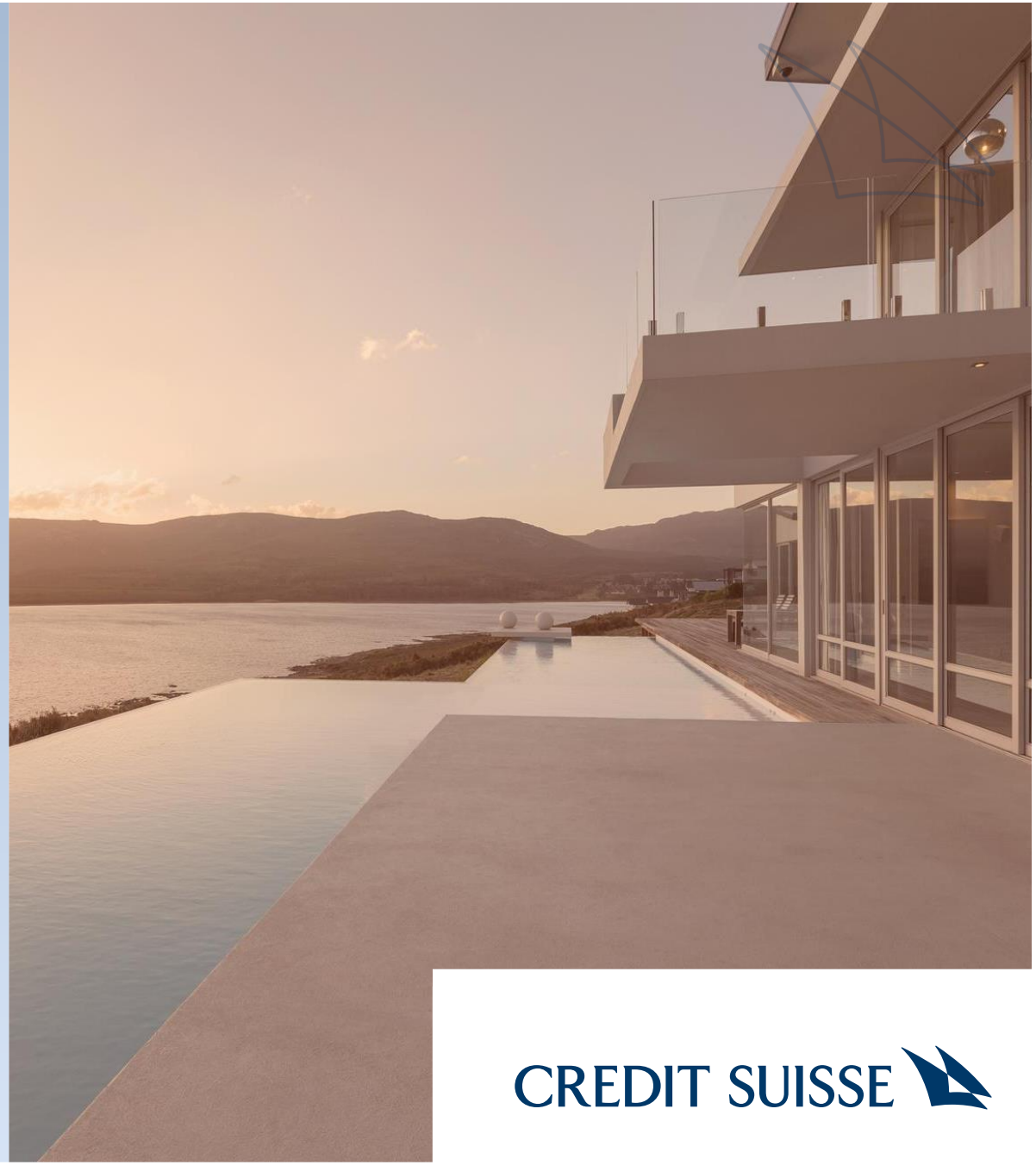
CSF Hypothèques Suisse

Credit Suisse Fondation de placement (CSF)
Juin 2022

Public

Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs, conformément aux statuts de la fondation de placement.



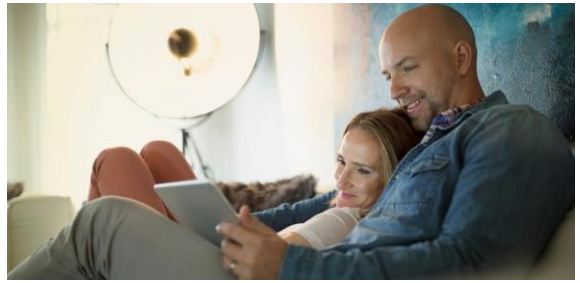
CREDIT SUISSE

Politique de placement
CSF Hypothèques Suisse

Uniquement hypothèques de premier rang

Nantissement jusqu'aux 2/3 de la valeur vénale au maximum

Portefeuille:
immeubles locatifs et immeubles commerciaux, hôtels (5% max.)



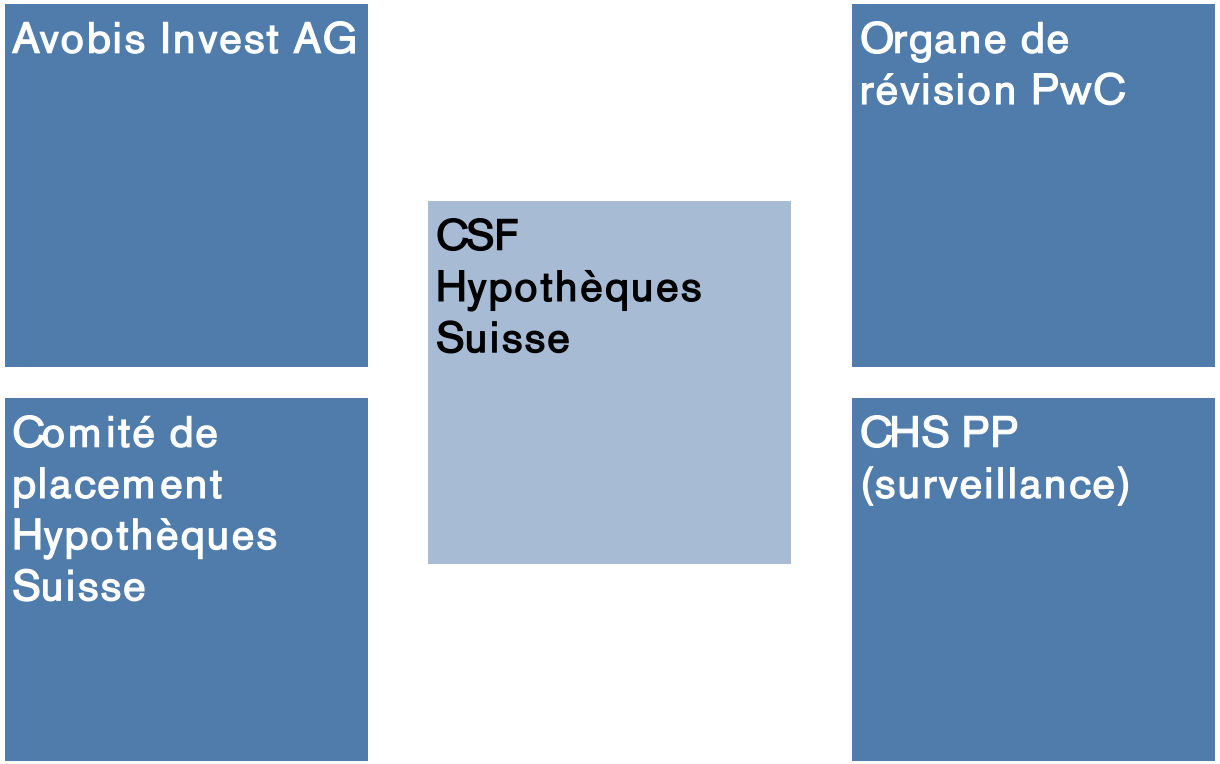
Également maisons individuelles et biens en propriété par étage

Octroi de crédits uniquement pour les biens sis en Suisse

Pas d'immeubles à usage industriel ou agricole

CREDIT SUISSE

Organisation
CSF Hypothèques Suisse



- Le groupe de placement est soumis (indirectement) à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) et audité par l'organe de révision, PwC.
- Un comité de placement sélectionné par le Conseil de fondation décide notamment des points suivants:
  - Orientation stratégique (politique de placement)
  - Crédits > 5 mio. CHF par bien
  - Respect de la politique de placement et contrôle du résultat des activités d'investissement
- L'octroi de crédits pour CSF Hypothèques Suisse a été délégué à Avobis Invest AG.

CREDIT SUISSE

Évaluation du groupe de placement
CSF Hypothèques Suisse

- L'évaluation des hypothèques dépend du modèle hypothécaire.
  - Les hypothèques à taux variable sont inscrites à leur valeur nominale.
  - Les hypothèques à taux fixe sont réévaluées quotidiennement pour tenir compte de l'évolution des taux d'intérêt depuis le paiement. Comme pour les obligations, la valeur d'une hypothèque augmente lorsque les taux d'intérêt diminuent, et elle baisse lorsque ceux-ci s'élèvent.
- Les swaps de taux d'intérêt nécessaires pour la gestion de la duration sont évalués quotidiennement aux taux de swap actuellement en vigueur.
- Ce mécanisme garantit un calcul correct de la valeur nette d'inventaire.

CREDIT SUISSE

Évaluations des biens immobiliers
CSF Hypothèques Suisse

Les processus suivants garantissent des évaluations proches du marché

- Les immeubles standard et les immeubles de rendement simples sont évalués en interne au moyen d'un outil informatique d'évaluation de wüestpartner (modèle hédoniste).
- L'évaluation hédoniste est une méthode comparative éprouvée du point de vue statistique. Elle consiste à évaluer les caractéristiques d'un immeuble selon différents critères et à les comparer avec des milliers de biens négociés. Une évaluation statistique du bien est ainsi établie.
- Pour les immeubles pour lesquels l'évaluation hédoniste ne s'applique pas, ou en cas d'hypothèques présentant une notation de crédit inférieure à la moyenne, l'estimation est réalisée par un expert indépendant agréé qui dispose de plusieurs années d'expérience et connaît la région.

CREDIT SUISSE

Faits et chiffres
CSF Hypothèques Suisse

Vue d'ensemble	
Fortune au 29.04.2022	1581,33 mio. CHF
Lancement le	9 octobre 1984
Indice de référence	SBI Domestic AAA-A 1-3Y (TR) (07/07)
VNI au 29.04.2022	1218.10 CHF

Durée et rendement[1)]	
Rendement brut du portefeuille en %[2)]	0.78
Rendement net du portefeuille en %	0.35
Durée résiduelle moyenne en années	1.47
Duration modifiée	1.31
Spread par rapport à une obligation comparable de la Conf. (en points de base)	62

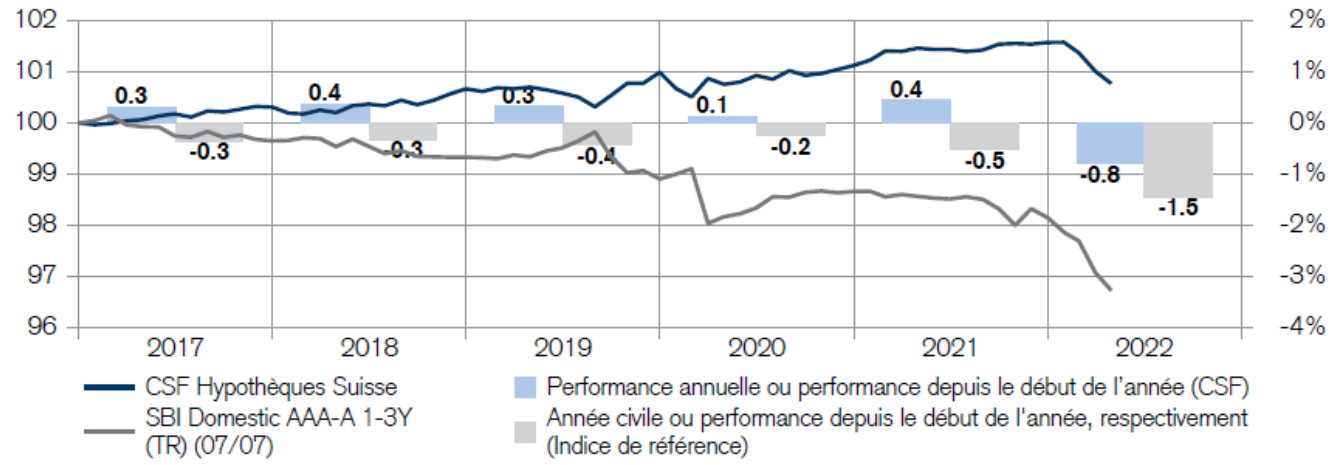
[1)] Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables de la performance future.
[2)] Le rendement brut du portefeuille a été calculé au 29 avril 2022 et ne tient pas compte des coûts, des changements intervenus dans le portefeuille, des fluctuations de marché ni d'éventuelles défaillances.
Source: Credit Suisse Fondation de placement, fact sheet avril 2022.

CREDIT SUISSE

Performance nette en CHF

CSF Hypothèques Suisse au 29 avril 2022

Performance nette en CHF (base de 100) et performance annuelle [1)]



Performance nette en % calculée en CHF [1)]

	1 mois	3 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	3 ans p.a.	5 ans p.a.	10 ans p.a.
CSF	-0.24	-0.79	-0.79	-0.68	0.07	0.71	4.40	0.02	0.14	0.43
Indice de référence	-0.36	-1.16	-1.45	-1.87	-2.63	-3.21	-1.90	-0.88	-0.65	-0.19

[1)] Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables de la performance actuelle ou future. Les commissions et les frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts de fonds ne sont pas pris en compte dans les indications de performance. Source: Credit Suisse Fondation de placement, fact sheet avril 2022.

CREDIT SUISSE

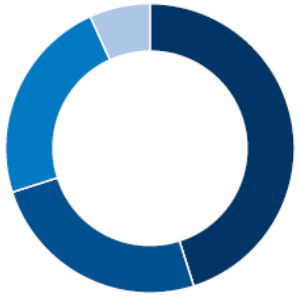
Composition de la fortune

CSF Hypothèques Suisse au 29 avril 2022

Structure de la fortune

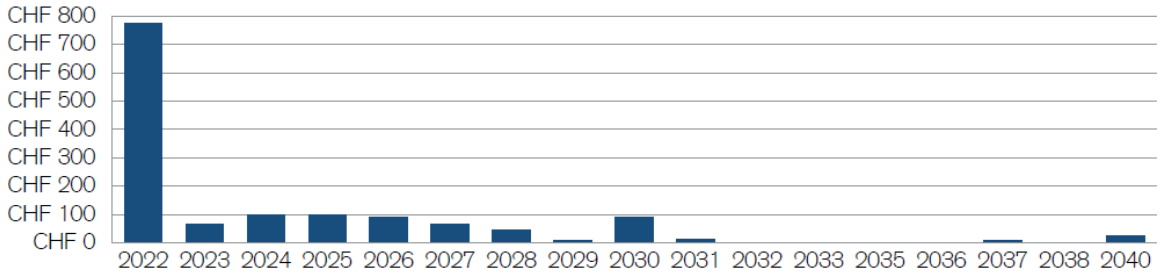
Hypothèques à taux fixe	45.20
Hypothèques SARON	42.86
Créances inscrites au livre de la dette	6.33
Liquidités	4.54
Hypothèques à taux variable	0.73
Autres	0.34

Objets mis en gage en %

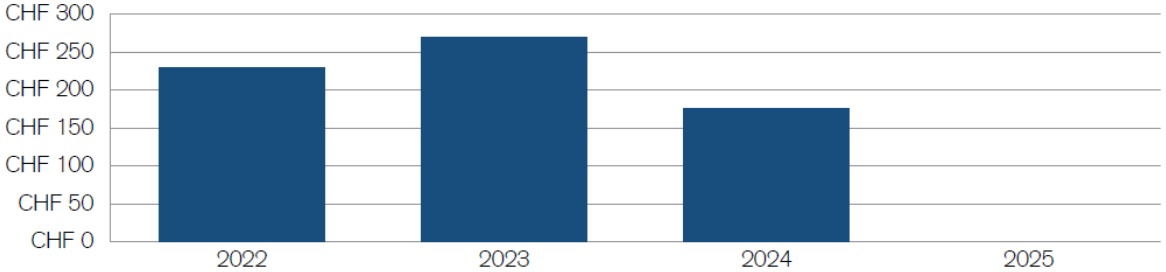


Immeubles commerciaux	45.09
Bâtiments résidentiels	25.00
Immeubles commerciaux avec des appartements	23.13
Maisons individuelles	6.78

Hypothèques à taux fixe et hypothèques SARON: structure des échéances des taux d'intérêt



Hypothèques SARON: Durée du contrat *



* Les hypothèques SARON sont des hypothèques indexées sur le marché monétaire ayant généralement une durée cadre de 2 ou 3 ans. Le taux de l'argent au jour le jour SARON (Swiss Average Overnight) sert de taux de base, la marge hypothécaire convenue est actualisée quotidiennement et facturée trimestriellement, sachant que le taux de base ne doit pas être inférieur à 0%. L'hypothèque SARON est ainsi le produit hypothécaire qui réagit le plus rapidement aux changements du niveau des taux d'intérêt.

Source: Credit Suisse Fondation de placement, fact sheet avril 2022.

CREDIT SUISSE

Rétrospective/perspectives (1/2)
CSF Hypothèques Suisse

Performance depuis la fin de l'année 2021
La performance nette du groupe de placement CSF Hypothèques pour la période allant du 31.12.2021 au 29.04.2022 s'est établie à -0,79%, contre -1,45% pour l'indice de référence. La baisse des cours est imputable à la nette augmentation du niveau des taux d'intérêt. La duration plus courte que celle de l'indice de référence a contribué à une meilleure performance relative. En outre, aucun taux de swap négatif n'est utilisé pour l'évaluation des hypothèques, ce qui fait que la dernière hausse des taux d'intérêt ne s'est pas entièrement répercutée sur l'évaluation des hypothèques.

Duration modifiée
La durée résiduelle moyenne s'établissait à 1,47 au 29 avril 2022. La duration modifiée du groupe de placement s'est établie à 1,31 contre 1,99 pour l'indice de référence. La duration nettement plus faible sera provisoirement conservée, afin de limiter la sensibilité aux taux d'intérêt du groupe de placement et d'atténuer les effets négatifs potentiels de la hausse des taux d'intérêt ou de la pentification de la courbe des taux.

Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables de la performance actuelle ou future.

CREDIT SUISSE

Rétrospective/perspectives (2/2)
CSF Hypothèques Suisse

Rendement du portefeuille[1)]
Le rendement net du portefeuille du groupe de placement CSF Hypothèques s'élevait à 0,35% à la fin avril 2022 et s'est ainsi placé à un niveau équivalent à celui des placements sur le marché des obligations en CHF avec échéance résiduelle comparable, comme le montre le rendement de référence de 0,43% au 29 avril 2022.

Perspectives
La dernière hausse des intérêts a entraîné une nette augmentation des taux, également pour les hypothèques à taux fixe. L'avantage en termes d'intérêts des hypothèques par rapport aux placements sur les marchés obligataires s'est toutefois réduit au cours des derniers mois, car la concurrence sur le marché hypothécaire n'a en rien perdu de son intensité. Cette évolution se fait notamment au détriment des banques, car les exigences réglementaires leur imposent de couvrir de plus en plus leurs prêts par des fonds propres. En tant que prestataire de niche, le groupe de placement CSF Hypothèques Suisse souhaiterait donc maintenir sa politique d'octroi éprouvée et générer de la valeur ajoutée pour ses investisseurs par rapport aux obligations.

[1)] Le rendement du portefeuille a été calculé au 31 décembre 2021 et ne tient pas compte des changements intervenus dans le portefeuille, des fluctuations de marché ni d'éventuelles défaillances. Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables de la performance actuelle ou future.

CREDIT SUISSE

Avantages en un coup d'œil
CSF Hypothèques Suisse

Diversification
- Large diversification des placements entre plusieurs centaines de débiteurs, divers segments immobiliers et régions
- Acquisition d'une partie d'un pool d'hypothèques: l'investisseur participe proportionnellement aux gains et encourt «seulement» un risque proportionnel.
- Un placement sur le marché suisse des hypothèques améliore la diversification au sein d'un portefeuille obligataire.

Rendement/risque
- Solide track record avec surperformance historique par rapport à l'indice de référence
- Politique d'octroi prudente: aucune perte au cours des 15 dernières années

Duration
- La duration courte réduit les risques de taux dans un environnement de hausse des taux d'intérêt.

CREDIT SUISSE

Risques
CSF Hypothèques Suisse

Risque de taux
- Une hausse des taux d'intérêt peut induire une modification de l'évaluation des hypothèques.
- Le groupe de placement exclut les swaps pour la gestion de la duration. Leur valeur nette dépend également de l'évolution des taux d'intérêt.

Fluctuations du marché
- En cas de baisse des prix de l'immobilier, il se peut que le taux d'avance dépasse le seuil de 2/3 de la valeur vénale.

Risque de liquidité
- Les hypothèques sont illiquides et ne peuvent pas être négociées quotidiennement sur le marché.

Risque de contrepartie
- Si les preneurs d'hypothèque n'honorent pas leurs obligations, il y a un risque que le produit de la vente ne couvre pas les engagements en cas de réalisation.
- Le risque de défaut augmenterait notamment en cas de récession.

CREDIT SUISSE

Souscriptions/rachats
CSF Hypothèques Suisse

Les souscriptions sont possibles quotidiennement.
Selon l'environnement de marché, le groupe de placement peut être fermé aux souscriptions. Un aperçu de chaque groupe de placement fermé est disponible sur le site Web de Credit Suisse Fondation de placement (credit-suisse.com/fondationdeplacement).

Le rachat de droits est possible chaque trimestre avec un délai de préavis de 2 mois pour la fin du trimestre.
Les dates actuelles de closing sont publiées sur Internet:
dates de closing

Les coûts de transaction sont actuellement les suivants:

- Supplément d'émission: 0,25%
- Décote de rachat: 0,25%

CREDIT SUISSE

Commissions
CSF Hypothèques Suisse

- **Commission de gestion**: 0,40% p.a.
  Comprend notamment les frais de gestion de Credit Suisse (Suisse) SA ainsi que les coûts du gestionnaire de portefeuille pour l'octroi de l'hypothèque

- **Ratio des charges d'exploitation** TER CAFP[1)]: 0,43% p.a.
  Comprend, outre les frais de gestion, les coûts des estimations et autres charges, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée

[1)] Les frais totaux sur encours (TER) ont été établis conformément à la directive n° 2 de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP) du 28 août 2012, qui est reconnue comme un concept de ratio de frais TER par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).