CREDIT SUISSE FONDATION DE PLACEMENT
Uetlibergstrasse 233 Téléphone +41 44 333 48 48
Case postale 800
CH-8070 Zurich www.credit-suisse.com

À l'attention des investisseurs du groupe de placement
CSF Real Estate Germany
(n° val. 23 547 751)

Zurich, le 22 novembre 2023

Lettre aux déposants
Information concernant la suspension temporaire de l'émission et du rachat de droits dans le groupe de placement CSF Real Estate Germany

Madame, Monsieur,

Le 5 décembre 2022, nous vous avons informé(e) que la gérance de Credit Suisse Fondation de placement avait décidé, à la demande du gestionnaire de portefeuille, de fermer temporairement le groupe de placement CSF Real Estate Germany afin de garantir l'égalité de traitement des investisseurs en matière de souscriptions et de rachats. Cette décision a été prise en raison de l'incertitude accrue dans le cadre de la détermination des valeurs vénales, c'est-à-dire de l'écart considérable entre les prix de vente réalisables et les valeurs vénales déterminées à la date de référence.

Comme nous l'avions expliqué dans ce courrier, l'évaluation des immeubles en portefeuille est effectuée par un expert indépendant au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus au moment de leur estimation. Pour ce faire, l'expert se réfère dans une large mesure aux transactions observables à ce moment-là.

Lors de l'estimation semestrielle réalisée par l'évaluateur indépendant Wüest Partner AG au 30 juin 2023, le volume des transactions sur le marché immobilier allemand se trouvait à un niveau historiquement bas: les données de MSCI montrent qu'au deuxième trimestre 2023, seuls 38 immeubles de bureaux ont changé de mains, pour une valeur de 2,0 milliards EUR. Le prix d'achat n'a dépassé 30 millions EUR que dans le cas de dix transactions. Comme les attentes des acheteurs et des vendeurs en matière de prix divergeaient fortement, la plupart des processus de vente n'ont pas abouti. C'est pourquoi l'évaluateur ne peut se baser sur aucune transaction ou que sur un faible nombre d'opérations sans publication de données concrètes. Malgré cette situation, la société Wüest Partner AG a estimé la valeur vénale du portefeuille à 842 millions EUR. Dans son avis d'évaluation, elle a toutefois formulé une réserve, précisant qu'en raison des conditions-cadres susmentionnées, la détermination des valeurs vénales était soumise à de grandes incertitudes en juin 2023.

Corrigé des cessions d'immeubles effectuées pendant l'exercice clôturé, le patrimoine immobilier a subi une dépréciation de 89 millions EUR ou de 9,6% en glissement annuel. Il convient de noter qu'au cours de la même période, il a été nécessaire de réaliser divers investissements dans le portefeuille, notamment

dans les projets de construction en cours à Berlin et à Hambourg. Par conséquent, l'exercice 2022/2023 s'est soldé par un rendement négatif des placements, à savoir –12,35%.

En raison des incertitudes susmentionnées concernant les évaluations, il n'est pas possible pour l'instant de revenir au mode d'émission et de rachat ordinaire. Bien entendu, le gestionnaire de portefeuille et la gérance suivent de très près les évolutions actuelles sur le marché immobilier allemand et demeurent en contact étroit avec l'évaluateur et divers autres acteurs. Selon les estimations de Wüest Partner AG, l'incertitude en matière d'évaluations qui est liée à l'inactivité du marché devrait se prolonger quelques mois encore, jusqu'à ce que les transactions reprennent. Nous pensons pour l'instant que la VNI du groupe de placement CSF Real Estate Germany pourra probablement être à nouveau déterminée de manière fiable à la mi-2024 et qu'il sera à nouveau possible d'émettre et de racheter des droits à ce moment-là. Nous ne pouvons toutefois pas encore articuler de date concrète quant à la réouverture du groupe de placement. Nous vous en informerons en temps utile.

En ce qui concerne l'évolution des évaluations immobilières, il faut partir du principe que de nouveaux ajustements auront lieu dès que des données de transaction fiables seront disponibles pour le marché immobilier allemand.

Malgré les turbulences qui agitent les marchés immobiliers internationaux, le portefeuille du groupe de placement CSF Real Estate Germany reste bien positionné: au 30 juin 2023, il comportait 22 immeubles. Tous les biens sont situés dans des zones économiquement fortes et centrales du pays. Le portefeuille est largement diversifié, tant du point de vue géographique que de son contenu. La qualité des biens et de leurs emplacements se reflète dans la bonne activité de location et le faible taux de vacance de 4,4%. Une augmentation significative des revenus locatifs est attendue à court et à moyen terme étant donné les mesures actuelles de revitalisation et d'assainissement énergétique dans le portefeuille, de l'indexation sur l'inflation de la majeure partie des loyers ainsi que des loyers d'anciens baux en portefeuille qui sont inférieurs à ceux du marché. Enfin, suite à l'exploitation du potentiel locatif et à l'achèvement des projets de rénovation, un redressement progressif des valeurs de marché et de la VNI se profile pour les prochains exercices.

Votre Relationship Manager se tient à votre disposition pour toute question.

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

CREDIT SUISSE FONDATION DE PLACEMENT

Formulaire sans signature