

Comptes annuels des fonds immobiliers du Credit Suisse au 30 septembre 2021

Zurich, 8 décembre 2021 – **Les fonds immobiliers de Credit Suisse Funds AG clôturant au 30 septembre 2021 affichent un exercice réussi grâce à divers achats et ventes d'immeubles et à la réalisation de projets de construction. La pandémie de COVID-19 n'a que légèrement pesé sur les résultats. La performance des fonds s'est située entre 8,4% et 19,8% au cours de l'exercice 2020/21.**

Les principaux résultats sont rassemblés par fonds ci-dessous.

Nette hausse de la performance de Credit Suisse 1a Immo PK

Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, n° de valeur 844 303) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2021 avec un rendement de placement de 5,1% (année précédente: 5,2%). La valeur vénale des immeubles a augmenté à 4799,4 millions de CHF (année précédente: 4481,2 millions de CHF). Le taux de pertes sur loyer a reculé à 7,8% (année précédente: 8,4%). La pandémie de COVID-19 n'a que faiblement influencé les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers se sont élevées à 1,4% des revenus locatifs au cours de l'exercice 2020/21 (année précédente: 1,7%). Comme annoncé en juin 2021, la quote-part de distribution du fonds est établie à 100% dans le sens d'une politique de distribution durable. Par conséquent, la distribution se réduit à 45,00 CHF par part (année précédente: 50,00 CHF). Au cours de l'exercice écoulé, l'agio a progressé à 16,4% (année précédente: 2,2%). En conséquence, le fonds a enregistré une performance de 19,4% sur le marché secondaire au cours de l'exercice 2020/21 (année précédente: -1,0%).

L'augmentation de la valeur vénale du portefeuille résulte de trois effets: d'une part, le portefeuille s'est apprécié en raison du repli du taux d'escompte de 3,28% à 3,14%. D'autre part, des immeubles en portefeuille ont été acquis et vendus, ce qui a généré une hausse nette de la valeur vénale de 139,4 millions de CHF. Le troisième moteur est venu d'autres investissements dans des projets de construction, qui ont accru la valeur vénale d'environ 53,8 millions de CHF. La part des financements de tiers a augmenté à 21,9% dans le cadre du développement du portefeuille (année précédente: 16,9%). Le fonds CS 1a Immo PK a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et obtenu trois étoiles sur cinq.

Comme déjà annoncé en juin 2021, la direction du fonds a examiné le positionnement futur de CS 1a Immo PK de façon approfondie et opté pour l'ouverture du cercle des investisseurs et, partant, la cotation du fonds immobilier sur SIX Swiss Exchange. Compte tenu des nombreuses clarifications avec les administrations fiscales cantonales, la date de cotation prévue se décale du deuxième au quatrième trimestre 2022, sous réserve d'obtention de toutes les autorisations nécessaires.

Chiffres-clés en page 3

Augmentation de capital réussie pour Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, n° de valeur 276 935) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2021 avec un rendement de placement de 4,0% (année précédente: 8,6%). La valeur vénale des immeubles a légèrement diminué à 2381,7 millions de CHF (année précédente: 2418,1 millions de CHF). Le taux de pertes sur loyer s'est inscrit à 9,8% (année précédente: 9,9%). La pandémie de COVID-19 n'a que faiblement influencé les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers se sont élevées à 1,9% des revenus locatifs au cours de l'exercice

2020/21 (année précédente: 2,0%). La distribution est abaissée à 7,40 CHF par part (année précédente: 7,60) CHF. Durant l'exercice 2020/21, la performance a atteint 8,4% (année précédente: -3,9%). L'agio a augmenté de 0,7% à 4,6%.

Grâce à l'augmentation de capital menée avec succès en septembre 2021, CS REF Interswiss a acquis des capitaux nouveaux à hauteur de 138,9 millions de CHF. Le fonds a ainsi acquis deux immeubles entièrement loués à Aigle et Etoy, ainsi que deux autres à Berne et Genève pour lesquels le transfert de propriété a eu lieu le 1^{er} octobre 2021. En outre, la reconstruction de l'immeuble situé rue de Bourg 17 à Lausanne ainsi que la réhabilitation et la réaffectation de l'immeuble d'habitation situé Blumenbergstrasse 39 à Berne ont pu être finalisées. À la fin de l'exercice 2020/21, la part des financements de tiers s'élevait à 18,5% (année précédente: 24,2%). Le fonds CS REF Interswiss a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et obtenu trois étoiles sur cinq.

Chiffres-clés en page 4

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus accroît la valeur vénale via l'achat de nouveaux immeubles et la réalisation de projets de construction

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, n° de valeur 24 563 395) a encore diversifié son portefeuille au cours de l'exercice 2020/21. La valeur vénale a augmenté à 813,4 millions de CHF (année précédente: 643,9 millions de CHF). Le rendement de placement s'est établi à 5,2% (année précédente: 4,2%). La réussite de l'augmentation de capital en mars 2021 a également contribué à l'extension du portefeuille, avec une hausse du capital propre du fonds de 185,5 millions de CHF. La part des financements de tiers a atteint 8,5% (année précédente: 15,1%). Le taux de pertes sur loyer s'est élevé à 3,0% (année précédente: 1,8%). La pandémie de COVID-19 n'a que très faiblement influencé les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers se sont élevées à 0,1% des revenus locatifs au cours de l'exercice 2020/21 (année précédente: 0,0%). La distribution est restée inchangée à 3,90 CHF par part. La performance de CS REF LogisticsPlus a atteint 10,0% durant l'exercice 2020/21 (année précédente: 24,2%). L'agio a légèrement reculé, de 39,1% à 36,2%.

La progression de la valeur vénale du portefeuille s'explique principalement par l'acquisition d'immeubles existants et par la réalisation de deux projets de construction. Au cours de l'exercice 2020/21, le fonds a acquis des immeubles à Pfäffikon ZH, Hunzenschwil, Villars-sur-Glâne et Pratteln. À Zell LU et à Bülach, à l'adresse Schützenmattstrasse 65, deux projets de construction ont été achevés au cours de l'exercice écoulé, et sont intégralement loués. À Bâle, le «Parking Kunstmuseum» a été achevé mi-décembre 2021 et à Bülach, un autre projet de construction pour un immeuble de logistique est actuellement en préparation à l'adresse Schützenmattstrasse 133/137. Le fonds CS REF LogisticsPlus a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et obtenu trois étoiles sur cinq.

Chiffres-clés en page 5

Credit Suisse Real Estate Fund Siat bénéficie d'une quote-part résidentielle élevée

Au 30 septembre 2021, la valeur vénale des immeubles du fonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, n° de valeur 1 291 370) s'élevait à 3674,5 millions de CHF (année précédente: 3475,5 millions de CHF). Cette appréciation s'explique en particulier par la forte quote-part résidentielle du fonds et l'accroissement de la demande en immeubles d'habitation. Et le fonds a encore enregistré un bon rendement de placement de 6,4% (année précédente: 6,0%). Le taux de pertes sur loyer a nettement reculé à 4,1% (année précédente: 5,4%). La pandémie de COVID-19 n'a que faiblement influencé les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers se sont élevées à 0,8% des revenus

locatifs au cours de l'exercice 2020/21 (année précédente: 0,5%). La distribution reste inchangée à 5,20 CHF par part. La performance de CS REF Siat durant l'exercice 2020/21 s'est élevée à 19,8% (année précédente: 10,3%). L'agio a augmenté en conséquence à 54,1% (année précédente: 35,3%). La part des financements de tiers s'est établie à 18,8% (année précédente: 16,9%).

Le fonds CS REF Siat a cédé deux petits immeubles à Lucens au cours de l'exercice écoulé. À Prangins, un projet de construction de logements déjà relativement bien avancé a été acquis. En outre, le fonds réalise d'autres projets de construction à Dübendorf et Spreitenbach. Le fonds CS REF Siat a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et obtenu trois étoiles sur cinq.

Chiffres-clés en page 6

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

Chiffres de boucllement au		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	4799,4 mio.	4481,2 mio.	4158,8 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		21,91 %	16,93%	11,42%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	1280,25	1267,51	1254,78
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	1490,00	1295,00	1335,00
Agio		16,38%	2,17%	7,99%
Distribution	CHF	45,00²	50,00	50,00
Rendement sur distribution		3,02%	3,86%	3,69%
Quote-part de distribution		100,35%	118,18%	110,56%
Performance ³		19,35%	-0,97%	5,33%
Rendement de placement		5,12%	5,18%	5,30%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		4,98%	5,59%	5,50%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,93%	4,65%	4,93%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		73,55%	73,28%	75,80%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,52%	0,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,61%	0,59%	0,56%
Revenus locatifs	CHF	183,8 mio.⁴	175,9 mio. ⁵	178,3 mio.
Taux de perte sur loyer		7,77%⁴	8,37% ⁵	5,93%

¹ Endettement maximal autorisé: 30% de la valeur vénale (contrat du fonds § 14, ch. 2).

² Date de valeur distribution: 14.12.2021 (jour ex droit: 10.12.2021).

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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 2,80 millions de CHF (1,39% des revenus de location théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 3,28 millions de CHF (1,68% des revenus de location théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

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

Chiffres de boucllement au		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	2381,7 mio.	2418,1 mio.	2416,6 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		18,48%	24,21%	26,87%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	196,95	196,89	189,72
Cours de clôture	CHF	206,00	198,20	214,20
Agio		4,60%	0,67%	12,90%
Distribution	CHF	7,40²	7,60	8,40
Rendement sur distribution		3,59%	3,83%	3,92%
Quote-part de distribution		113,50%	97,22%	113,66%
Performance ³		8,36%	-3,89%	17,93%
Rendement de placement		4,02%	8,55%	5,89%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		4,29%	8,09%	6,19%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,27%	5,48%	4,34%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		73,93%	74,49%	77,02%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,68%	0,68%	0,68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,93%	0,98%	0,96%
Revenus locatifs	CHF	98,6 mio.⁴	107,1 mio. ⁵	109,1 mio.
Taux de perte sur loyer		9,83%⁴	9,87% ⁵	6,94%

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: 14.12.2021 (jour ex droit: 10.12.2021).

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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 2,13 millions de CHF (1,91 % des revenus de location théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 2,38 millions de CHF (1,96% des revenus de location théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

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

Chiffres de bouclage au		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	813,4 mio.	643,9 mio.	444,6 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		8,52%	15,14%	2,65%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	105,65	104,26	103,91
Cours de clôture	CHF	143,90	145,00	126,00
Agio		36,20%	39,08%	21,26%
Distribution	CHF	3,90²	3,90	3,90
Rendement sur distribution		2,71%	2,69%	3,10%
Quote-part de distribution		99,57%	107,48%	112,51%
Performance ³		9,96%	24,21%	15,39%
Rendement de placement		5,24%	4,22%	3,31%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		4,79%	4,53%	3,18%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,12%	4,22%	3,11%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		82,72%	84,23%	81,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,59%	0,60%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,49%	0,51%	0,60%
Revenus locatifs	CHF	33,8 mio.⁴	25,4 mio. ⁵	22,8 mio.
Taux de perte sur loyer		3,02%⁴	1,78% ⁵	6,54%

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: 14.12.2021 (jour ex droit: 10.12.2021).

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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 24'863 CHF (0,07% des revenus de location théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 5'000 CHF (0,02% des revenus de location théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Chiffres-clés de CS REF Siat (numéro de valeur 1 291 370)

Chiffres de bouclage au		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	3674,5 mio.	3475,5 mio.	3304,7 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		18,82%	16,89%	18,71%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	161,95	157,40	153,89
Cours de clôture	CHF	249,50	213,00	201,00
Agio		54,06%	35,32%	30,61%
Distribution	CHF	5,20²	5,20	5,40
Rendement sur distribution		2,08%	2,44%	2,69%
Quote-part de distribution		96,97%	95,07%	103,94%
Performance ³		19,83%	10,30%	10,74%
Rendement de placement		6,38%	5,98%	7,63%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		6,09%	5,49%	7,51%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,49%	4,03%	5,57%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		71,57%	71,72%	73,07%
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)		0,62%	0,71%	0,71%
Revenus locatifs	CHF	149,5 mio.⁴	145,1 mio. ⁵	140,7 mio.
Taux de perte sur loyer		4,06%⁴	5,42% ⁵	4,94%

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: 14.12.2021 (jour ex droit: 10.12.2021).

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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 1,30 millions de CHF (0,83% des revenus locatifs théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers s'élevant à 0,71 million de CHF (0,46% des revenus locatifs théoriques) ont été accordées et déduites des recettes locatives. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte lors du calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront fin décembre 2021 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels actuels: <https://amfunds.credit-suisse.com/ch/de/retail/fund/Search>
- Informations complémentaires: <https://am.credit-suisse.com/ch/de/asset-management/investment-solutions/real-estate.html>

Renseignements

Contact pour les médias:

Media Relations Credit Suisse, 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 (Suisse) SA fait partie de la division Asset Management de Credit Suisse Group. L'Asset Management gère des actifs pour un montant supérieur à 475 mia CHF à travers le monde (au 30 septembre 2021) 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.

Disclaimer

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 © 2021 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou entreprises liées. Tous droits réservés.