

Clôture annuelle des fonds immobiliers suisses du Credit Suisse au 30 décembre 2021

Zurich, le 3 mars 2022 – Les fonds immobiliers suisses de Credit Suisse Funds AG, clôturés au 31 décembre 2021, ont enregistré un exercice solide et encore développé leurs portefeuilles. Leurs distributions restent constantes. Leur performance se situait entre 6,8% et 12,5%. La pandémie de COVID-19 n'a eu qu'un très faible impact sur les résultats.

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property affiche une valeur vénale de plus de 3 mrd. CHF

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property, n° de valeur 10077844) a dégagé une performance de 6,8% durant l'exercice 2021 et légèrement sous-performé son indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: 7,3%). L'agio a augmenté de 43,7% à 48,1%. La valeur vénale des immeubles s'est accrue à 3045,9 mio. CHF en raison des projets de nouvelles constructions et des réévaluations (année précédente: 2806,3 mio. CHF). Le taux d'escompte moyen a reculé de 3,0% à 2,9%. Le taux de pertes sur loyer a chuté à 4,4% (année précédente: 5,7 %). En raison de la pandémie de COVID-19, les réductions de loyer ont atteint 3.7 mio. CHF, soit 3,2% des revenus locatifs prévus. La distribution par part est restée constante à 3.40 CHF (année précédente: 3.40 CHF). Le taux d'endettement s'est établi à 19,0%. Dans le cadre du benchmarking mondial de la durabilité GRESB, le CS REF Green Property a obtenu quatre étoiles sur un maximum possible de cinq, tant au niveau des immeubles en portefeuille que des projets de construction.

Le CS REF Green Property a lancé et réalisé de nombreux projets de construction au cours de l'exercice écoulé. En mai 2021, il a acquis le projet de construction Cosmos à Dübendorf. D'ici à l'automne 2023, 168 logements urbains ainsi que des surfaces commerciales et de bureaux y seront achevés. Les projets de construction Parco Brentani à Lugano, Tivoli Garden à Spreitenbach ainsi que la surélévation du Lokwerk à Winterthour se déroulent comme prévu. Pour des raisons stratégiques, un petit ensemble résidentiel a été cédé à Othmarsingen. En outre, le fonds a acquis un immeuble de bureaux à Berne fin 2021. Ce bâtiment, construit en 1967, sera entièrement rénové entre 2024 et 2027 afin de répondre aux besoins d'utilisation et normes de durabilité actuels. La location des projets achevés à Martigny et à Liestal a connu une évolution réjouissante.

Chiffres-clés à la page 3.

Performance de 12,5% du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11876805) a dégagé une performance de 12,5% au cours de l'exercice 2021 et nettement surperformé son indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: 7,3%). Le disagio de -4,9% de l'année précédente s'est transformé en un agio de 2,6% au cours de l'exercice. La valeur vénale des immeubles a chuté à 775,5 mio. CHF (année précédente: 819,3 mio. CHF) en raison de la vente du bâtiment du Swissôtel Le Plaza à Bâle. Le taux d'escompte moyen a baissé de 3,3% à 3,2%. Le taux de pertes sur loyer a reculé à 1,3% (année précédente: 3,8%). En raison de la pandémie de COVID-19, les réductions de loyer ont atteint 0,1 mio. CHF, soit 0,3% des revenus locatifs prévus. La distribution par part est restée constante à 2.50 CHF (année précédente: 2.50 CHF). Le taux d'endettement a atteint 14,3%. Dans le cadre du benchmarking mondial de la durabilité GRESB, le CS REF Hospitality a obtenu deux étoiles sur un maximum possible de cinq.

Malgré les défis auxquels l'hôtellerie urbaine a été confrontée en raison de la pandémie, le CS REF Hospitality a remporté un grand succès à Zurich-Oerlikon avec l'implantation du premier hôtel «Mama Shelter» en Suisse. Fin 2021, un contrat de bail à ferme à long terme a été conclu avec la société d'exploitation KNSA Hospitality. Le permis de construire définitif pour l'assainissement et la transformation de l'immeuble de la Schulstrasse 44 a été accordé en septembre 2021. Les travaux de réfection de cet immeuble de 50 ans prévoient de réduire le nombre de chambres d'hôtel afin de proposer 132 mini-lofts et appartements de 1,5 et 2,5 pièces. Cette rénovation devrait durer deux ans. Du fait de son importance pour la culture architecturale et la commune, le bâtiment a été classé monument historique par la ville de Zurich.

Chiffres-clés à la page 4.

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus offre une distribution constante de 3.60 CHF

En 2021, le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF Living Plus, n° de valeur 3106932) a dégagé une performance de 8,2% et surperformé son indice de référence (SXI Real Estate Funds Broad: 7,3%). L'agio a augmenté de 54,8% à 60,3%. La valeur vénale des immeubles s'est accrue à 3044,5 mio. CHF (année précédente: 2940,5 mio. CHF). Le taux d'escompte moyen a diminué de 3,3% à 3,1%. Le taux de pertes sur loyer a reculé à 4,4% (année précédente: 5,1%). En raison de la pandémie de COVID-19, les réductions de loyer ont atteint 1,0 mio. CHF, soit 0,7% des revenus locatifs prévus. La distribution par part est restée constante à 3.60 CHF (année précédente: 3.60 CHF). Le taux d'endettement s'est établi à 19,3%. Dans le cadre du benchmarking mondial de la durabilité GRESB, le CS REF LivingPlus a obtenu trois étoiles sur un maximum possible de cinq.

Le CS REF LivingPlus a réalisé quelques opérations de portefeuille au cours de l'exercice 2021. Il a acquis un projet de nouvelle construction déjà doté d'un permis de construire à Bad Zurzach ainsi qu'à Lugano, et il a pu céder à des conditions intéressantes quatre immeubles à Bad Zurzach, Cham, Granges et Lugano qui ne remplissaient plus les critères de sa stratégie.

Chiffres-clés à la page 5.

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

Exercice se terminant le		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	3045,9 mio.	2806,3 mio.	2713,6 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		18,98%	13,35%	12,16%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	119.48	117.57	115.70
Cours de clôture	CHF	177.00	169.00	153.00
Valeur fiscale	CHF	0.23	0.07	0.12
Agio		48,14%	43,74%	32,24%
Distribution	CHF	3.40 ²	3.40	3.70
Rendement de distribution		1,92%	2,01%	2,42%
Quote-part de distribution		99,00%	98,41%	95,11%
Performance ³		6,80%	12,93%	24,76%
Rendement de placement		4,63%	4,95%	5,11%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		4,48%	4,72%	4,60%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,60%	3,92%	3,82%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		73,14%	74,99%	75,57%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,64%	0,65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,54%	0,59%	0,65%
Revenus locatifs	CHF	109,2 mio. ⁴	107,8 mio. ⁵	110,9 mio.
Taux de perte sur loyer		4,36% ⁴	5,68% ⁵	3,99%

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: 14.03.2022 (jour ex droit: 10.03.2022).

³ Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables des résultats futurs. 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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer d'un montant de 3,74 mio. CHF (3,17% des revenus locatifs prévus) ont été accordées et déduites des revenus locatifs. Ces réductions de loyer n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer d'un montant de 5,94 mio. CHF (4,94% des revenus locatifs prévus) ont été accordées et déduites des revenus locatifs. Ces réductions de loyer n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Rapports annuels et semestriels disponibles sur credit-suisse.com/amfunds/csrefgreenproperty

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

Exercice se terminant le		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	775,5 mio.	819,3 mio.	1075,8 mio.
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale ¹		14,25%	19,45%	23,83%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	77.72	76.99	93.56
Cours de clôture	CHF	79.75	73.20	105.50
Valeur fiscale	CHF	0.09	0.04	0.05
Agio / disagio		2,61%	-4,92%	12,76%
Distribution	CHF	2.50 ²	2.50	3.40
Rendement de distribution		3,13%	3,42%	3,22%
Quote-part de distribution		103,64%	126,82%	82,62%
Performance ³		12,54%	-19,43%	26,05%
Rendement de placement		4,32%	-3,62%	1,19%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		4,42%	-3,30%	0,76%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		3,72%	-2,74%	0,78%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		78,42%	73,57%	84,95%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,37%	0,43%	0,37%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,45%	0,53%	0,51%
Revenus locatifs	CHF	31,1 mio. ⁴	28,0 mio. ⁵	49,1 mio.
Taux de perte sur loyer		1,29% ⁴	3,77% ⁵	0,52%

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: 14.03.2022 (jour ex droit: 10.03.2022)

³ Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables des résultats futurs. 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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer d'un montant de 0,09 mio. CHF (0,27% des revenus locatifs prévus) ont été accordées et déduites des revenus locatifs. Ces réductions de loyer n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer d'un montant de 6,20 mio. CHF (17,55% des revenus locatifs prévus) ont été accordées et déduites des revenus locatifs. Ces réductions de loyer n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf mention contraire.

Rapports annuels et semestriels disponibles sur credit-suisse.com/amfunds/csrefhospitality

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

Exercice se terminant le		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Valeur vénale des immeubles	CHF	3044,5 mio.	2940,5 mio.	2903,4 mio.
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹		19,33%	18,79%	18,48%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	113.52	110.95	109.74
Cours de clôture	CHF	182.00	171.70	150.20
Valeur fiscale	CHF	0.22	0.17	0.14
Agio		60,32%	54,75%	36,87%
Distribution	CHF	3.60 ²	3.60 ²	3.60
Rendement de distribution		1,98%	2,10%	2,40%
Quote-part de distribution		96,61%	97,37%	98,37%
Performance ³		8,20%	16,95%	20,54%
Rendement de placement		5,73%	4,51%	5,42%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		5,45%	4,25%	5,12%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,32%	3,49%	4,19%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		75,13%	74,71%	74,90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,64%	0,67%	0,68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)		0,53%	0,59%	0,66%
Revenus locatifs	CHF	127,7 mio. ⁴	125,2 mio. ⁵	132,5 mio.
Taux de perte sur loyer		4,38% ⁴	5,14% ⁵	5,28%

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: 14.03.2022 (jour ex droit: 10.03.2022).

³ Les évolutions antérieures et les scénarios élaborés pour les marchés financiers ne sont pas des indicateurs fiables des résultats futurs. 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.

⁴ En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer d'un montant de 0,97 mio. CHF (0,72% des revenus locatifs prévus) ont été accordées et déduites des revenus locatifs. Ces réductions de loyer n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.

⁵ En raison de la pandémie de COVID-19, des réductions de loyer d'un montant de 4,36 mio. CHF (3,20% des revenus locatifs prévus) ont été accordées et déduites des revenus locatifs. Ces réductions de loyer n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Rapports annuels et semestriels disponibles sur credit-suisse.com/amfunds/csreflivingplus

Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront fin mars 2022 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels: <http://www.credit-suisse.com/fundprices>
- Informations complémentaires sur: credit-suisse.com/realestate

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 476.8 mia CHF à travers le monde (au 31 décembre 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.

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, le prospectus simplifié 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 © 1997 - 2022 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou entreprises liées. Tous droits réservés.