

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality: évolution des revenus et de la fortune

Zurich, le 10 juillet 2020 – **En raison de la pandémie de Covid-19, les revenus locatifs de Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality se sont inscrits en baisse et la valeur vénale des biens immobiliers a diminué en comparaison avec l'exercice précédent. La distribution au titre de l'exercice 2020 sera par conséquent aussi inférieure. La vente du portefeuille immobilier alpin a pu être concrétisée en grande partie. Un remboursement partiel¹ d'un montant de 10.00 CHF par part sera versé aux investisseurs sur le produit de la vente.**

Le tourisme a lourdement subi les conséquences de la pandémie de Covid-19. Selon un sondage en ligne réalisé les 23 et 24 mars 2020 par la Haute Ecole de Gestion HES-SO Valais auprès de 870 hôtels en Suisse, les annulations de réservations pour les mois de mars et avril 2020 s'élevaient en moyenne à 80%. Entre mars et mai 2020, le taux d'occupation des hôtels s'est établi à un plus bas historique.

Revenus locatifs

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality, n° de valeur 11876805) tire en particulier ses revenus locatifs du secteur de l'hôtellerie et de la restauration ainsi que des campus/écoles. L'Etat d'urgence décrété en Suisse du 16 mars 2020 au 19 juin 2020, avec la fermeture temporaire des écoles, des restaurants et de nombreux commerces, a eu des conséquences pour les revenus de CS REF Hospitality. Parallèlement, le faible taux d'occupation des hôtels s'est traduit par de nombreuses demandes de reports et d'exonérations de loyers. Au jour de référence du 15 juin 2020, les reports et exonérations de loyers représentent 19,6% des loyers théoriques nets annuels du fonds CS REF Hospitality. Compte tenu du recul des revenus pour l'exercice 2020, nous prévoyons une distribution en nette baisse par rapport aux 3.40 CHF par part de l'exercice précédent. Sur la base des informations actuellement disponibles, nous anticipons une distribution entre 2.50 CHF et 2.80 CHF.

Valeur du portefeuille en recul d'environ 2,5%

A l'occasion de l'établissement du rapport semestriel de CS REF Hospitality au 30 juin 2020, les experts en estimations accrédités ont été chargés de réestimer tous les biens immobiliers détenus dans le portefeuille. Par rapport à la clôture annuelle au 31 décembre 2019, la valeur vénale des biens immobiliers a diminué de quelque 2,5%. Cette diminution s'explique essentiellement par une hausse des taux d'escompte pour les immeubles de l'hôtellerie ainsi que par une baisse de certains revenus locatifs.

D'autres chiffres-clés et détails seront fournis dans le rapport semestriel au 30 juin 2020 non révisé, qui sera disponible fin août 2020.

¹ Un remboursement partiel a lieu selon les dispositions du prospectus de vente avec contrat de fonds intégré selon lesquelles un tel remboursement partiel est exonéré de l'impôt anticipé et n'occasionne de coûts ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Vente du portefeuille immobilier alpin

En 2019, CS REF Hospitality a vendu à Swiss Hotel Properties SA (anciennement Swiss Hospitality Properties SA, une société affiliée d'AEVIS Victoria SA) un portefeuille de biens immobiliers dans des régions alpines (communication du 5 mars 2020). Entre-temps, les deux parties ont convenu que Swiss Holiday Park à Morschach restait dans le portefeuille du fonds CS REF Hospitality. L'hôtel InterContinental Davos ainsi que les hôtels Mont Cervin Palace et Le Petit Cervin à Zermatt comptent notamment parmi les six immeubles vendus. Les transferts de propriété ont désormais eu lieu. Un remboursement partiel¹ d'un montant de 10.00 CHF par part sera versé sur le produit de la vente des six immeubles. Ce remboursement partiel sera versé date de valeur 31 juillet 2020, jour ex droit 29 juillet 2020.

Liste des immeubles

Localité	Bâtiments
Davos Village	Baslerstrasse 9, Hotel InterContinental (sans résidences)
Täsch	Kantonsstrasse, Welcome Hotel/logements pour le personnel A, B
Zermatt	Bahnhofstrasse 50, 52, site Seilerhaus D, E
Zermatt	Bahnhofstrasse 31, hôtel Mont Cervin Palace
Zermatt	Hofmattstrasse 12, hôtel Le Petit Cervin
Zermatt	Bahnhofstrasse 29, Villa Margherita

Source: Credit Suisse, juillet 2020

Informations complémentaires

- Rapport semestriel en allemand: disponible dès fin août 2020
- Rapport semestriel en français: disponible dès fin septembre 2020
- Rapports annuels et semestriels actuels: credit-suisse.com/ch/realestate/download
- Informations complémentaires: credit-suisse.com/ch/realestate

Renseignements

Thomas Vonaesch, responsable Real Estate Fund Management, Credit Suisse Funds AG, téléphone +41 44 334 43 30

Ulrich Braun, responsable Product and Business Development, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 332 58 08

Jessica Lindauer, gestionnaire du fonds CS REF Hospitality, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, téléphone +41 44 334 43 50

¹ Un remboursement partiel a lieu selon les dispositions du prospectus de vente avec contrat de fonds intégré selon lesquelles un tel remboursement partiel est exonéré de l'impôt anticipé et n'occasionne de coûts ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA fait partie du secteur d'activité Asset Management du Credit Suisse Group (ci-après «le Credit Suisse»). Opérant au sein de la division International Wealth Management du Credit Suisse, Asset Management gère dans le monde des actifs totalisant plus de 410 mrd CHF (au 31.03.2020). S'appuyant sur la stabilité et sur les opportunités offertes par la présence internationale du Credit Suisse, Credit Suisse Asset Management apporte des solutions de gestion active et passive tant pour les placements traditionnels que pour les placements alternatifs ainsi qu'une expertise éprouvée en matière de produits en Suisse, dans la région EMEA, dans la région APAC et en Amérique.

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).

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.

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality est un fonds de placement 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 © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.