Clôture annuelle des fonds immobiliers du Credit Suisse au 30 septembre 2020

Zurich, le 8 décembre 2020 – **Les fonds immobiliers de Credit Suisse Funds AG clôturant au 30 septembre 2020 ont réalisé un exercice couronné de succès malgré la pandémie de COVID-19. En outre, ils se sont distingués par une excellente note lors de l'évaluation ESG annuelle dans le cadre du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). La direction du fonds et Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management envisagent de réaliser une émission pour le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus au premier trimestre 2021.**

Le portefeuille du Credit Suisse 1a Immo PK poursuit sa croissance
Le fonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK, n° de valeur 844 303) a clôturé son exercice au 30 septembre 2020 avec un rendement de placement de 5,2% (exercice précédent: 5,3%). La valeur vénale des biens immobiliers a augmenté à 4481,2 millions de CHF (exercice précédent: 4158,8 millions de CHF). Le taux de perte sur loyer était de 8,4% (exercice précédent: 5,9%) et s'explique en particulier par les rénovations et les déclassements réalisés, notamment de l'immeuble «Leonardo» à Zurich, ainsi que par la vacance provisoire d'un immeuble de logistique à Genève. A ce jour, la pandémie de COVID-19 n'a eu qu'une influence limitée sur les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers du fonds se montent à 1,7% des revenus locatifs dans l'exercice écoulé. La distribution de 50 CHF par part demeure élevée. Malgré une solide performance du portefeuille, le fonds CS 1a Immo PK a diminué encore l'agio sur le marché secondaire. Au 30 septembre 2020, il était de 2,2% (exercice précédent: 8,0%). Par conséquent, pour l'exercice 2019/2020, le fonds a affiché une performance de –1,0% sur le marché secondaire (indice de référence SXI Real Estate Funds Broad: +8,2%). La direction du fonds vérifie en permanence que le positionnement du fonds répond aux besoins actuels des clients en ce qui concerne la négociabilité offerte de gré à gré.

La hausse de la valeur vénale des immeubles découle de trois facteurs: d'une part, de la réévaluation du portefeuille existant, imputable au repli du taux d'escompte de 3,5% à 3,3%. En outre, des biens immobiliers ont été acquis à hauteur de 108,6 millions de CHF avec un revenu locatif théorique de 3,7 millions de CHF au total. Le troisième facteur concerne les investissements dans le réservoir de projets, qui se sont traduits par une appréciation du portefeuille de quelque 82,3 millions de CHF. Du fait de la croissance du portefeuille, le coefficient d'endettement a augmenté à 16,9% sur fond de taux bas (exercice précédent: 11,4%). Le fonds CS 1a Immo PK a pris part au rating écologique mondial GRESB, s'adjugeant la meilleure performance, à savoir cinq étoiles.

Chiffres-clés à la page 3

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss affiche un excellent rendement de placement
Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss, n° de valeur 276 935) a clôturé l'exercice au 30 septembre 2020 avec un excellent rendement de placement de 8,6% (exercice précédent: 5,9%). Malgré quatre cessions, la valeur vénale des immeubles est demeurée stable à 2418,1 millions de CHF (exercice précédent: 2416,6 millions de CHF). A ce jour, la pandémie de COVID-19 n'a eu qu'une influence limitée sur les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers du fonds se montent à 2,0% des revenus locatifs dans l'exercice écoulé. La distribution est ramenée à 7.60 CHF (exercice précédent: 8.40 CHF), atteignant un niveau de distribution durable. Pour l'exercice 2019/2020, la performance a été de –3,9% (exercice précédent: 17,9%), en raison en particulier de la baisse de l'agio de 12,9% à 0,7%.

La valeur d'inventaire par part (distribution incluse) s'est accrue, passant de 189,72 CHF à 196,89 CHF. La hausse s'explique avant tout par le recul du taux d'escompte de 3,6% à 3,4%. De plus, dans la période sous revue, quatre immeubles ont été cédés. Des travaux de rénovation importants sont réalisés Rue de Bourg 17 à Lausanne ainsi qu'à la Blumenbergstrasse 39 à Berne. Le CS REF Interswiss a pris part au rating écologique mondial GRESB, décrochant quatre des cinq étoiles possibles.

Chiffres-clés à la page 4

Excellente performance du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus
Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus, n° de valeur 24 563 395) a encore diversifié son portefeuille durant l'exercice 2019/2020. La valeur vénale des biens immobiliers a augmenté à 643,9 millions de CHF (exercice précédent: 444,6 millions de CHF). L'augmentation de capital réalisée en mars 2020 a également contribué à l'élargissement du portefeuille, les fonds propres du fonds ayant pu être augmentés de 107,1 millions de CHF. A ce jour, la pandémie de COVID-19 n'a eu qu'une influence extrêmement limitée sur les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers du fonds se montent à 0,02% des revenus locatifs dans l'exercice écoulé. La distribution demeure inchangée à raison de 3.90 CHF. Lors de l'exercice 2019/2020, la performance du fonds CS REF LogisticsPlus s'est élevée à pas moins de 24,2% (indice de référence SXI Real Estate Funds Broad: 8,2%). L'ouverture du fonds à un public plus large liée à la cotation en bourse le 25 juin 2020 a notamment contribué à ce résultat. L'agio a augmenté de 21,3% à 39,1%.

La hausse de la valeur vénale des immeubles s'explique principalement par l'acquisition d'immeubles existants ainsi que par la réalisation de deux projets de construction à Zell (LU) et à Bâle. Dans l'exercice écoulé, le fonds a acquis des biens immobiliers à Rothenburg (LU), à Kirchberg (BE), à Sissach (BL), à Caslano (TI), à Bülach (ZH) et à Oberbuchsiten (SO); les revenus locatifs ont ainsi augmenté, passant de 22,8 millions de CHF à 25,4 millions de CHF. Le fonds CS REF LogisticsPlus a pris part au rating écologique mondial GRESB, décrochant quatre des cinq étoiles possibles.

Du fait d'un environnement de marché toujours attrayant pour les immeubles de logistique, la direction du fonds envisage de réaliser une émission pour le fonds immobilier CS REF LogisticsPlus dans une fourchette située entre 130 millions de CHF et 180 millions de CHF durant le premier trimestre 2021.

Chiffres-clés à la page 5

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat affiche à nouveau un bon rendement de placement
La valeur vénale des immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat, n° de valeur 1 291 370) a augmenté au 30 septembre 2020 à 3475,5 millions de CHF (exercice précédent: 3304,7 millions de CHF). Grâce à l'émission réalisée en septembre 2020, le fonds a drainé 155,4 millions de CHF d'argent frais. En outre, le fonds a une nouvelle fois enregistré un bon rendement de placement de 6,0% (exercice précédent: 7,6%). A ce jour, la pandémie de COVID-19 n'a eu qu'une influence très limitée sur les revenus locatifs du fonds. Les exonérations de loyers du fonds se montent à 0,5% des revenus locatifs dans l'exercice écoulé. La distribution diminue à 5.20 CHF par part (exercice précédent: 5.40 CHF), ce qui permet d'atteindre un niveau de distribution durable. Pour l'exercice 2019/2020, la performance du fonds CS REF Siat s'est élevée à 10,3% (indice de référence SXI Real Estate Funds Broad: 8,2%).

Les projets de construction du fonds ont évolué de manière positive durant l'exercice écoulé. Sur le site «Im Giessen» de Dübendorf, l'emménagement dans la Giessenturm se fera en février 2021, la location étant aujourd'hui déjà complète. Par ailleurs, le complexe «Giessenplatz» sera terminé fin 2021. Dans l'exercice écoulé, deux nouveaux projets de construction à usage mixte bénéficiant d'un bon emplacement ont été acquis, à savoir le site de Lüdin à Liestal ainsi que le complexe «Tivoli Garten» à Spreitenbach. Le CS REF Siat a pris part au rating écologique mondial GRESB, s'adjugeant la meilleure performance, à savoir cinq étoiles.

Chiffres-clés à la page 6

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

Exercice se terminant le		**30.09.2020**	**30.09.2019**	**30.09.2018**
Valeur vénale des immeubles	CHF	4481,2 mio	4158,8 mio	3834,4 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		16,93%	11,42%	5,44%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	1267.51	1254.78	1241.32
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF	1295.00	1355.00	1335.00
Agio		2,17%	7,99%	7,55%
Distribution	CHF	50.00[2]	50.00	50.00
Rendement de distribution		3,86%	3,69%	3,75%
Quote-part de distribution		118,18%	110,56%	108,84%
Performance[3]		–0,97%	5,33%	–6,60%
Rendement de placement		5,18%	5,30%	5,10%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		5,59%	5,50%	5,26%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,65%	4,93%	4,86%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		73,28%	75,80%	76,65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		0,52%	0,53%	0,55%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		0,59%	0,56%	0,53%
Revenus locatifs	CHF	175,9 mio[4]	178,3 mio	188,2 mio
Taux de perte sur loyer		8,37%[4]	5,93%	5,82%

[1] Endettement maximal autorisé: 30% de la valeur vénale (art. 14 ch. 2 du contrat de fonds).
[2] Date de valeur distribution: 14.12.2020 (date de valeur ex: 10.12.2020).
[3] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.
[4] En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers ont été accordées à hauteur de 3,28 millions de CHF (1,68%) et déduites des revenus locatifs. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.
Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

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

Exercice se terminant le		**30.09.2020**	**30.09.2019**	**30.09.2018**
Valeur vénale des immeubles	CHF	2418,1 mio	2416,6 mio	2340,5 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		24,21%	26,87%	25,70%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	196.89	189.72	187.51
Cours de clôture	CHF	198.20	214.20	189.80
Agio		0,67%	12,90%	1,22%
Distribution	CHF	7.60[2]	8.40	8.40
Rendement de distribution		3,83%	3,92%	4,43%
Quote-part de distribution		97,22%	113,66%	104,02%
Performance[3]		–3,89%	17,93%	–2,84%
Rendement de placement		8,55%	5,89%	4,82%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		8,09%	6,19%	4,82%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		5,48%	4,34%	3,53%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		74,49%	77,02%	77,37%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		0,68%	0,68%	0,69%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		0,98%	0,96%	0,98%
Revenus locatifs	CHF	107,1 mio[4]	109,1 mio	107,4 mio
Taux de perte sur loyer		9,87%[4]	6,94%	6,14%

[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: 14.12.2020 (date de valeur ex: 10.12.2020).
[3] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.
[4] En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers ont été accordées à hauteur de 2,38 millions de CHF (1,96%) et déduites des revenus locatifs. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.
Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

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

Exercice se terminant le		**30.09.2020**	**30.09.2019**	**30.09.2018**
Valeur vénale des immeubles	CHF	643,9 mio	444,6 mio	401,9 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		15,14%	2,65%	0,00%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	104.26	103.91	104.46
Cours de clôture	CHF	145.00	126.00	113.00
Agio		39,08%	21,26%	8,18%
Distribution	CHF	3.90[2]	3.90	3.90
Rendement de distribution		2,69%	3,10%	3,45%
Quote-part de distribution		107,48%	112,51%	88,95%
Performance[3]		24,21%	15,39%	0,06%
Rendement de placement		4,22%	3,31%	4,34%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		4,53%	3,18%	4,20%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,22%	3,11%	3,95%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		84,23%	81,77%	83,93%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		0,60%	0,67%	0,68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		0,51%	0,60%	0,63%
Revenus locatifs	CHF	25,4 mio[4]	22,8 mio	19,4 mio
Taux de perte sur loyer		1,78%[4]	6,54%	2,48%

[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: 14.12.2020 (date de valeur ex: 10.12.2020).
[3] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.
[4] En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers ont été accordées à hauteur de 0,00 millions de CHF (0,02%) et déduites des revenus locatifs. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.
Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

Chiffres-clés du CS REF Siat (nº de valeur 1 291 370)

Exercice se terminant le		**30.09.2020**	**30.09.2019**	**30.09.2018**
Valeur vénale des immeubles	CHF	3475,5 mio	3304,7 mio	3007,6 mio
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale[1]		16,89%	18,71%	13,93%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF	157.40	153.89	148.35
Cours de clôture	CHF	213.00	201.00	186.90
Agio		35,32%	30,61%	25,99%
Distribution	CHF	5.20[2]	5.40	5.40
Rendement de distribution		2,44%	2,69%	2,89%
Quote-part de distribution		95,07%	103,94%	102,63%
Performance[3]		10,30%	10,74%	–3,17%
Rendement de placement		5,98%	7,63%	5,31%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)		5,49%	7,51%	5,22%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)		4,03%	5,57%	4,19%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)		71,72%	73,07%	73,21%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV)		0,67%	0,67%	0,71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV)		0,71%	0,71%	0,69%
Revenus locatifs	CHF	145,1 mio[4]	140,7 mio	136,6 mio
Taux de perte sur loyer		5,42%[4]	4,94%	4,23%

[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: 14.12.2020 (date de valeur ex: 10.12.2020).
[3] Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Les indications relatives aux performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et du rachat de parts du fonds.
[4] En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyers ont été accordées à hauteur de 0,71 millions de CHF (0,46%) et déduites des revenus locatifs. Les exonérations de loyers n'ont pas été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer.
Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront fin décembre 2020 en version électronique et début février 2021 en format papier.
- Rapports annuels et semestriels actuels: credit-suisse.com/ch/realestate/download
- Pour plus d'informations, visitez: 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

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 438 mrd CHF (au 30.09.2020). 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).

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 © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou sociétés liées. Tous droits réservés.