

Clôture annuelle du Credit Suisse Real Estate Fund International au 31 décembre 2023

Zurich, le 20 mars 2024 – **Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, numéro de valeur 1968511) a enregistré une nette adaptation de l'évaluation du fonds dans le contexte de l'évolution des marchés cibles mondiaux. Au 31.12.2023, la valeur nette d'inventaire a diminué pour atteindre 727.16 CHF et l'évaluation à la fin de 2022 s'élevait à 961.39 CHF. La distribution a reculé à 27.00 CHF. En novembre 2023, le fonds a été converti en produit basé sur la VNI.**

Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International, numéro de valeur 1968511) n'a pas pu se soustraire aux évolutions sur les marchés immobiliers mondiaux au cours de l'exercice 2023. Il a enregistré un rendement de placement de -21,5% (année précédente: -6,8%). La valeur vénale des immeubles s'élevait à 2521,5 mio. CHF (année précédente: 3675,0 mio. CHF), la baisse étant due, d'une part, à des dépréciations marquées dans le portefeuille et, d'autre part, à la vente de plusieurs immeubles. Le taux d'escompte réel moyen a très nettement augmenté, passant de 4,51% à 5,39%. Le taux de perte sur loyer a augmenté à 8,7% (8,5%), des immeubles à Seattle et à Francfort ayant déjà été loués mais les locataires n'en ont pas encore pris possession. Les revenus locatifs ont baissé de 20,4 mio. CHF (9,6%) pour atteindre 191,6 mio. CHF, ce qui peut notamment être expliqué par les effets de change et la vente d'immeubles. En revanche, les charges totales ont augmenté de 13,2 mio. CHF pour s'élever à 120,0 mio. CHF, notamment en raison de la hausse des charges d'entretien, des impôts sur les bénéfices et sur le capital ainsi que des intérêts hypothécaires. La distribution par part diminue donc à 27.00 CHF (année précédente: 35.00 CHF). Le taux d'endettement s'est établi à 31,4%. En raison du passage à un produit basé sur la VNI en novembre 2023, le fonds ne présente plus d'agio ou de disagio (année précédente: disagio de 18,9%). La possibilité de transmission de parts de fonds continue d'être examinée.

Au 31 décembre 2023, des résiliations de 687 228 parts ont été reçues, ce qui correspond à 22,5% des parts en circulation. Les parts résiliées seront remboursées en avril 2025, dans le respect du délai de résiliation ordinaire. Les 407 787 parts résiliées à la fin de l'exercice 2022 seront remboursées le 24 avril 2024. Ainsi, au 24 avril 2024, le nombre de parts en circulation passera de 3 057 409 à 2 649 622.

Cette solution de placement vise à offrir aux investisseurs l'accès à un portefeuille core global investi directement dans l'immobilier. La stratégie consiste à optimiser encore l'allocation aux secteurs avec une forte croissance des revenus prévue et des rendements ajustés aux risques plus attractifs.

CS REF International a réduit son portefeuille immobilier de sept immeubles au cours de l'exercice 2023 et compte désormais 47 immeubles. Un immeuble a été vendu respectivement à Rotterdam, à Arnheim, à Cardiff, à Brisbane, à Tokyo ainsi que deux immeubles à Yokohama. Seuls des immeubles qui, du point de vue du rendement/risque futur, ne sont plus adaptés au cœur du portefeuille immobilier ont été vendus. Le fonds CS REF International a participé au benchmarking mondial de la durabilité GRESB et obtenu quatre-étoiles sur cinq. Il a ainsi dépassé tant le groupe de référence que la moyenne GRESB.

Chiffres-clés à la page 2.

Chiffres-clés CS REF International (n° de valeur 1968511)

Exercice se terminant le	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles	CHF 2521,5 mio.	3675,0 mio.	4205,5 mio.
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹	31,44%	26,70%	25,69%
Valeur d'inventaire par part (distribution incluse)	CHF 727.16	961.39	1070.72
Cours de clôture (cours acheteur)	CHF n/a ²	780.00	1055.00
Agio/disagio	n/a ²	-18,87%	-1,47%
Distribution	CHF 27.00 ³	35.00	40.00
Rendement de distribution	3,71% ⁴	4,49% ⁴	3,79% ⁴
Quote-part de distribution	100,52%	103,97%	102,74%
Performance ⁴	n/a ²	-23,09%	5,34%
Rendement du placement	-21,53%	-6,76%	3,46%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)	-20,72%	-6,35%	3,37%
Rendement du capital investi (Return on Invested Capital, ROIC)	-15,55%	-4,19%	2,98%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63,96%	65,53%	68,74%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,99%	0,90%	0,84%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)	1,36% ⁴	1,44% ⁴	1,16% ⁴
Revenus locatifs	CHF 191,6-mio.	212,1-mio.	229,7-mio.
Taux de pertes sur loyers	8,73%	8,54%	7,95%

¹ Endettement maximal autorisé: un tiers de la valeur vénale (art. 65, al. 2 LPCC, art. 96, al. 1 OPCC).

² Passage à un produit basé sur la VNI au 30 novembre 2023

³ Date de valeur de la distribution 28.3.2024 (ex-date: 26.3.2024).

⁴ Calculé désormais sur la base de la VNI (Les chiffres historiques continuent d'être calculés sur la base de la valeur du cours)

⁵ Les rendements historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de 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.

Source des données: Credit Suisse, sauf indication contraire.

Rapports annuels et semestriels disponibles sur Credit Suisse Fundsearch.

Informations complémentaires

- Les rapports annuels complets paraîtront début avril 2024 en version électronique.
- Rapports annuels et semestriels: Credit Suisse Fundsearch
- Informations complémentaires sur: credit-suisse.com/ch/realestate

Renseignements

Contact pour les médias:

Media Relations Credit Suisse AG, +41 844 33 88 44, media.relations@credit-suisse.com

Contact pour les investisseurs:

Christian Braun, responsable Business Development Swiss Products, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, +41 44 333 44 00, christian.braun@credit-suisse.com

Clause de non-responsabilité

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 International est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 de ladite loi, en lien avec l'art. 4, al. 3-5 ou l'art. 5, al. 1 et 4 de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les services financiers (LSFin), et aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3ter LPCC. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus de vente en vigueur avec contrat de fonds intégré, de la feuille d'information de base 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, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuel et semestriel sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds et de toutes les succursales 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 © 2024 CREDIT SUISSE. Tous droits réservés.