

Data Report au 30 juin 2022

CSF Real Estate



Organes

Direction de la CSF

Alexandrine Kiechler
Gérante

Ernst Kessler
Gérant adjoint

Conseil de fondation

Président
Beat Zeller
Institutional Clients, Credit Suisse
(Suisse) SA, Zurich

Représentant des investisseurs
Urs Gfeller
Responsable Group Investment
Management, Novartis International
AG, Bâle

Thomas Scherr
Responsable EMEA Customer
Evolution & Division CFO et membre
du Conseil de fondation de la
fondation de prévoyance SAP, Bienne

Emmanuel Vauclair
Gérant de la caisse de pension SRG
SSR, Berne

Gion Pagnoncini
Gérant de la fondation Pro Medico,
Zurich, et partenaire et propriétaire de
Mark & Michel, conseil en prévoyance
et assurance, Zurich

René Wieser
Président du Conseil de fondation de
SWISS Fondation de prévoyance pour
le personnel au sol, Bâle

Daniel Zwyygart
Responsable Placements chez Previs
Prévoyance, Berne

Corrado Tedeschi
Gérant de Livica Fondation collective,
Berne

Représentant du fondateur
Credit Suisse (Suisse) SA
Jürg Roth
Responsable Régions Pension Funds
& Corporate Investors, Credit Suisse
(Suisse) SA, Zurich

Gebhard Giselbrecht
Responsable de Client Coverage
Asset Management CH, EMEA &
LATAM, Credit Suisse Asset Manage-
ment (Suisse) SA, Zurich

Commission de placement Valeurs immobilières Suisse

Représentant des investisseurs
Claudio Campestrin
Membre du Conseil de fondation de la
caisse de pension Novartis 1 et
vice-président de la Caisse de pension
Novartis 2, Bâle

Werner Buchmann
(jusqu'au 13.10.2021) Membre de la
direction de la Caisse de pension des
Grisons, Coire

Toni Röstli
Responsable Asset Management
Medpension vsao asmac, Berne

Ivo Vögtli
Investment Manager comPlan, Berne

Patrick Marc Pilotti
(à dater du 23.09.2021), Senior
Portfolio Manager Roche Pension
Funds, Bâle

Représentant du fondateur
Credit Suisse (Suisse) SA
Stefan Meili
Responsable Multinationals Pension
Funds & Corporate Investors, Credit
Suisse (Suisse) SA, Zurich

Andreas Roth
Head of Real Estate Investment
Foundation Switzerland, Credit Suisse
Asset Management (Suisse) SA, Zurich

Raymond Rüttimann
Global Head Real Estate, Credit Suisse
Asset Management (Suisse) SA,
Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG
Zurich

Organe de révision des filiales de CSF Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG
Zurich

Conseil d'administration des filiales de CSF Real Estate Germany

Président
Jürg Kränzlin
Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management
(Suisse) SA, Zurich

Membres du Conseil d'administration
Stefan Bangerter
Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management
(Suisse) SA, Zurich

Hugo Monster
Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management
(Suisse) SA, Zurich

Sommaire

CSF Real Estate	1
Organes	2
Sommaire	3
Avant-propos	4

CSF Real Estate Switzerland	5
Chiffres clés	6
Compte de fortune/compte de résultat	7
Répartition géographique/faits et chiffres	11
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	13
Produkt Report	14
Rapport sur le développement durable	18
Rapport d'évaluation	20

CSF Real Estate Switzerland Commercial	21
Chiffres clés	22
Compte de fortune/compte de résultat	23
Répartition géographique/faits et chiffres	25
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	27
Produkt Report	28
Rapport sur le développement durable	32
Rapport d'évaluation	34

CSF Real Estate Switzerland Residential	35
Chiffres clés	36
Compte de fortune/ compte de résultat	37
Répartition géographique/faits et chiffres	39
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	41
Produkt Report	42
Rapport sur le développement durable	46
Rapport d'évaluation	48

CSF Real Estate Germany	49
Chiffres clés	50
Compte de fortune/compte de résultat	51
Répartition géographique/faits et chiffres	53
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	55
Produkt Report	56
Rapport sur le développement durable	60
Rapport d'évaluation	62

Développement durable – stratégie et définition des objectifs	64
--	-----------

Vos interlocuteurs	66
---------------------------	-----------

Avant-propos



Une année réussie pour les groupes de placement immobilier de Credit Suisse Fondation de placement malgré la conjoncture défavorable

L'exercice écoulé a été riche en événements. La pandémie a été quelque peu reléguée au second plan, malheureusement en raison d'un autre événement tragique, à savoir le conflit en Ukraine, qui se poursuit et laisse également des traces dans le secteur immobilier. De nombreux biens immobiliers dans les groupes de placement immobilier de CSF chauffent et produisent de l'eau chaude avec des sources d'énergie durables. Cependant, il existe encore des bâtiments qui, pour diverses raisons, n'ont pas encore effectué le changement et qui sont donc encore alimentés par des sources d'énergie fossiles.

Dans ces immeubles résidentiels et commerciaux, en raison de la raréfaction et donc du renchérissement du gaz et du pétrole, les charges des locataires ont parfois augmenté jusqu'à 30 % ces derniers mois. Dans les projets de construction, les coûts sont plus élevés en raison du conflit ukrainien, mais aussi de la gestion rigoureuse de la pandémie en Chine, alors que des problèmes de livraison peuvent entraîner des hausses de prix ou des retards. Ces évolutions ont un effet négatif sur les groupes de placement qui ont des projets de construction. En conséquence, certains projets qui n'ont pas encore été lancés, notamment dans le domaine de la transformation et de la rénovation, ont été et seront reportés.

En juin 2022, la Banque nationale suisse a annoncé à la surprise générale une hausse de 0,5 point de pourcentage de ses taux directeurs, initiant ainsi une première étape vers un resserrement de la politique monétaire. Après des années passées dans un environnement de taux d'intérêt négatifs (ce qui a fait de l'immobilier une classe d'actifs quasiment sans alterna-

tive pour de nombreux investisseurs), les signes d'un ralentissement du marché immobilier semblent se multiplier.

Dans ce contexte, deux nouvelles très réjouissantes pour les investisseurs sont malgré tout à signaler: D'une part, les quatre groupes de placement ont pu réaliser des rendements de placement très satisfaisants, compris entre 4,01 % et 6,36 %, malgré les obstacles susmentionnés. D'autre part, des augmentations de capital ont été réalisées avec succès dans deux groupes de placement.

CSF Real Estate Switzerland a procédé à une augmentation de capital d'un montant de CHF 350 millions. Seuls les investisseurs existants du groupe de placement étaient autorisés à souscrire, dans la limite d'un volume de souscription maximal de CHF 20 millions par investisseur. Malgré ces restrictions, la demande a été élevée et l'augmentation de capital nettement souscrite. Le nouveau capital sera utilisé pour réduire le taux d'endettement, pour achever les nouveaux projets de construction en cours et pour les investissements en cours dans le portefeuille.

CSF Real Estate Switzerland Commercial est ouverte pour un volume de placement de CHF 250 millions. Entre-temps, un montant d'environ CHF 207,7 millions a été souscrit, qui sera notamment utilisé pour acquérir un portefeuille déjà garanti.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Alexandrine Kiechler,
gérante de Credit Suisse
Fondations de placement, Zurich

CSF Real Estate Switzerland

L'inventaire des immeubles est disponible sur www.credit-suisse.com dans Fund Gateway.



Aarau, Bleichenmattstrasse 31

Chiffres clés

Chiffres clés de la classe A

Taux de pertes sur loyers	6,96 %
Quote-part des fonds étrangers	17,50 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	79,92 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI) ¹	0,52 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI) ¹	0,70 %
Rendement des fonds propres (ROE)	5,53 %
Rendement de distribution	3,03 %
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	95,18 %
Rendement des placements	4,74 %
Quote-part des fonds étrangers	23,80 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	4,14 %
Taux d'escompte moyen	réel 2,89 %/ nominal 3,92 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	1,80 %–4,50 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	2,82 %–5,55 %

Chiffres clés divergents dans la classe M

Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI)	0,14 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	0,19 %
Rendement des fonds propres (ROE)	5,12 %
Rendement des placements	5,29 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	en CHF	in % ¹	en CHF	in % ¹
Impôts sur les bénéfices de liquidation	249 398 000	2,91 %	228 415 000	2,78 %

¹ des valeurs vénales

¹ Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA}: L'indication correspond à la quote-part des charges d'exploitation (biens immobiliers du portefeuille collectif des fondations de placement) du dernier exercice clôturé et n'offre aucune garantie quant à un niveau correspondant à l'avenir (VBI=actif immobilisé total, VNI=actif immobilisé net). La clause de non-responsabilité en fin de document s'applique également à cette page.

Product Team

Product Manager
Andreas Roth

**Portfolio Manager
Suisse romande**
Conradin Stiffler

**Product Lead Asset
Management**
Thomas Brandenberger

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

Compte de fortune au 30 juin 2022		
	30.06.2022	30.06.2021
	CHF	CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	42 460.68	35 143.11
Créances à court terme	96 577 534.07	84 600 034.06
Comptes de régularisation actifs	7 255 038.69	4 026 752.53
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	327 746 000.00	272 702 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	8 026 030 000.00	7 719 333 000.00
Parts de copropriétés	203 629 000.00	212 802 000.00
Participations	81 152 000.00	80 736 000.00
Fortune totale	8 742 432 033.44	8 374 234 929.70
moins:		
Engagements à court terme	154 487 174.05	85 482 697.34
Comptes de régularisation passifs	178 719 348.70	116 565 340.44
Impôts latents	249 398 000.00	228 415 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	1 497 800 000.00	1 849 900 000.00
Fortune nette	6 662 027 510.69	6 093 871 891.92
Valeur d'inventaire par droit (classe A)	1 996.14	1 955.42
Valeur d'inventaire par droit (classe M)	2 009.92	1 970.99
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	6 093 871 891.92	5 941 067 834.07
Emissions de droits	460 993 490.92	120 657 988.06
Rachats de droits	–23 850 982.42	–36 720 577.41
Autres transactions sur droits	–58 894 591.01	19 853 265.35
Distribution	–162 523 363.99	–193 397 007.62
Bénéfice total	352 431 065.27	242 410 389.47
Fortune nette à la fin de l'exercice (consolidée)	6 662 027 510.69	6 093 871 891.92
Dont fortune nette (classe A)	5 324 256 317.38	4 782 011 219.49
Dont fortune nette (classe M)	1 337 771 192.31	1 311 860 672.77
Evolution des droits en circulation (consolidée)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	3 111 106	3 066 624
Droits émis	233 839	63 498
Droits rachetés	–12 090	–19 016
Nombre de droits en circulation	3 332 855	3 111 106
Evolution des droits en circulation (classe A)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	2 445 522	2 401 040
Droits émis	233 839	63 498
Droits rachetés	–12 090	–19 016
Nombre de droits en circulation	2 667 271	2 445 522

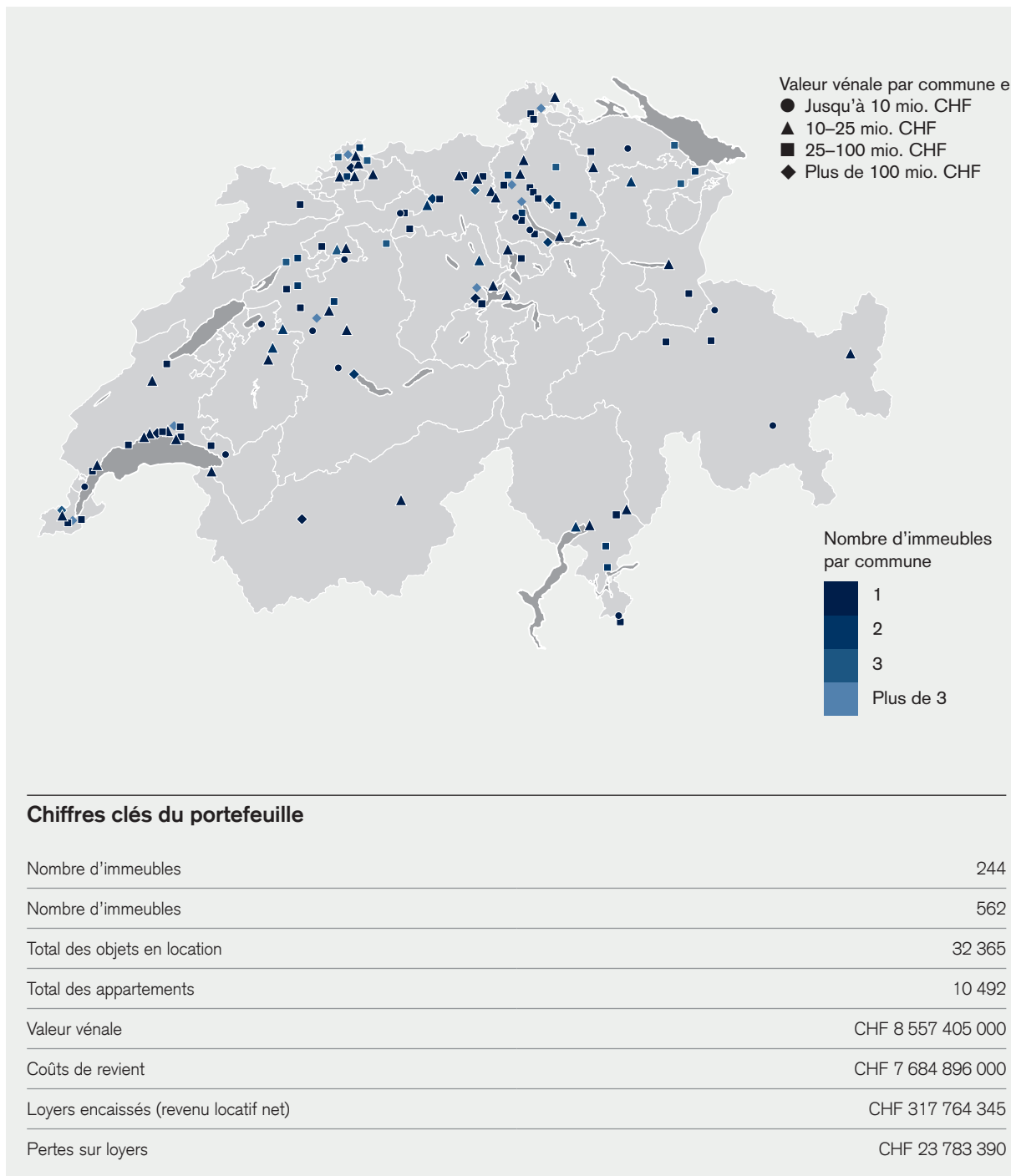
Evolution des droits en circulation (classe M)	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	665 584	665 584
Droits émis	0	0
Droits rachetés	0	0
Nombre de droits en circulation	665 584	665 584
Résultat par droit retenu pour la distribution Classe A	60.52	49.60
Résultat par droit retenu pour la distribution Classe M	60.72	61.99
Classe A		
VNI	5 324 256 317.38	4 782 011 219.49
Valeur en capital après transactions	1 889.20	1 881.43
Gain en capital	42.60	24.34
Valeur en capital par droit	1 931.80	1 905.77
Produit net de l'exercice par droit	64.35	49.64
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 996.14	1 955.41
Distribution	-60.52	-49.60
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 935.62	1 905.81
Classe M		
VNI	1 337 771 192.31	1 311 860 672.77
Valeur en capital après transactions	1 909.00	1 878.62
Gain en capital	40.20	30.39
Valeur en capital par droit	1 949.20	1 909.01
Produit net de l'exercice par droit	60.72	61.98
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	2 009.92	1 970.99
Distribution	-60.72	-61.99
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 949.20	1 909.00

Compte de résultat au 30 juin 2022

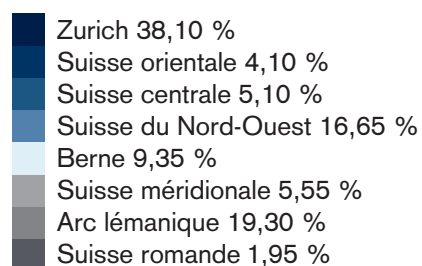
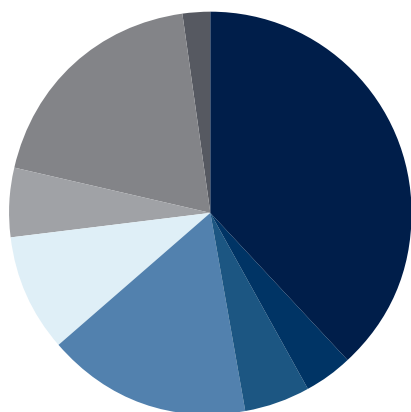
	01.07.2021–30.06.2022 CHF	01.07.2020–30.06.2021 CHF
Revenus locatifs théoriques	332 775 582.41	317 220 253.93
Logements vacants	-21 607 901.45	-19 562 527.38
Pertes d'encaissement sur loyers	-2 175 488.36	-283 888.71
Revenu locatif net	308 992 192.60	297 373 837.84
Revenus de parts de copropriété	8 577 878.54	8 370 881.45
Maintenance	-23 237 598.02	-22 804 297.63
Réparation	-35 605 212.40	-48 764 048.53
Entretien des immeubles	-58 842 810.42	-71 568 346.16
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-6 306 203.17	-7 096 264.07
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-6 328 870.09	-5 935 101.67
Assurances	-1 770 652.57	-3 273 869.33
Frais d'administration	-12 161 467.17	-11 203 438.97
Frais de location et d'insertion	-1 487 556.93	-1 659 864.61
Impôts et taxes	-4 120 533.29	-3 634 726.72
Autres charges d'exploitation	-2 724 338.00	-940 955.70
Charges d'exploitation	-34 899 621.22	-33 744 221.07
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	223 827 639.50	200 432 152.06
Intérêts actifs	8 704.96	2 861.15
Produits des rentes de droits de superficie	194 273.55	208 469.40
Autres revenus	13 717 265.20	1 134 425.61
Autres revenus	13 920 243.71	1 345 756.16
Intérêts hypothécaires	-12 233 478.96	-14 378 737.98
Autres intérêts passifs	-126 247.71	-53 356.90
Rentes de droits de superficie	-1 201 971.95	-1 513 040.05
Charges de financement	-13 561 698.62	-15 945 134.93
Frais de gestion	-24 975 495.75	-23 698 301.57
Autres frais d'administration	-217 204.62	-156 345.00
Frais d'administration	-25 192 700.37	-23 854 646.57
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	13 771 753.99	1 702 933.66
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-717 119.06	-1 026 149.84
Revenus/charges des mutations de droits	13 054 634.93	676 783.82
Produits nets	212 048 119.15	162 654 910.54
Gains et pertes en capital réalisés	37 747 116.36	10 818 673.31
Bénéfice réalisé	249 795 235.51	173 473 583.85
Gains et pertes en capital non réalisés	123 618 829.76	95 821 805.62
Variation des impôts latents	-20 983 000.00	-26 885 000.00
Bénéfice total	352 431 065.27	242 410 389.47

Utilisation du résultat (consolidée)		
Produit net de l'exercice	212 048 119.15	162 654 910.54
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	14 689.71	7 496.63
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-10 214 493.96	-90 274.10
Résultat disponible pour distribution	201 848 314.90	162 572 133.07
Résultat prévu pour distribution	-201 837 501.40	-162 557 443.36
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	10 813.50	14 689.71
Utilisation du résultat (classe A)		
Produit net de l'exercice	171 633 725.94	121 399 645.77
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	13 281.43	1 800.96
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-10 214 493.96	-90 274.10
Résultat disponible pour distribution	161 432 513.41	121 311 172.63
Résultat prévu pour distribution	-161 423 240.92	-121 297 891.20
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	9 272.49	13 281.43
Utilisation du résultat (classe M)		
Produit net de l'exercice	40 414 392.40	41 255 265.50
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	1 409.01	5 695.67
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	0.00	0.00
Résultat disponible pour distribution	40 415 801.41	41 260 961.17
Résultat prévu pour distribution	-40 414 260.48	-41 259 552.16
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	1 540.93	1 409.01

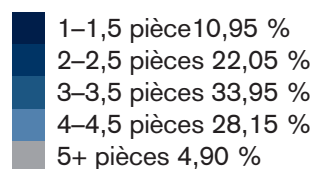
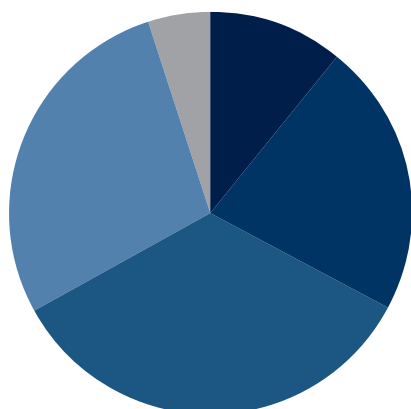
Répartition géographique/ faits et chiffres



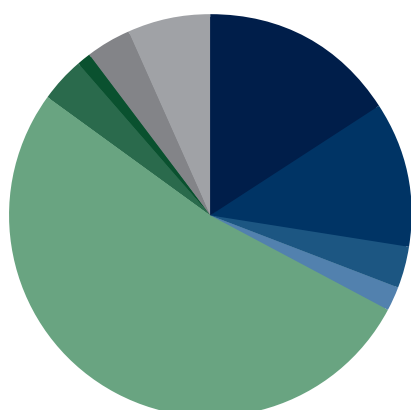
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés (juin x 12)



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2022
Immeubles résidentiels	
Aucun	
Immeubles à usage commercial	
Meyrin, Avenue Louis Casai 71	130 000 000
Constructions mixtes	
Aucun	
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours	
Aucun	
Copropriété	
Aucun	
Terrains en droit de superficie	
Aucun	
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	130 000 000

Engagements de vente au cours de l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Prix de vente en CHF
Hinwil, Rütibach 9, 11	11 000 000
Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1, 3, 5, 7, 9	49 000 000
Transactions entre les groupes de placement	
Aucun	
Placements immobiliers indirects	
Aucun	

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2021
Bâle, Bärschwilerstrasse 4 / Güterstrasse 218	7 800 000
Bâle, Steinenvorstadt 5, Birsig-Parkplatz 4 / Steinenvorstadt 5	32 480 000
Birsfelden, Hardstrasse 8, 8a	4 667 000
Derendingen, Luzernstrasse 18, 20, 22, 22a, 27	9 247 000
Frick, Hauptstrasse 15	1 756 000
Gunzgen, Industriestrasse 19, 21, 23, 23a, 25	5 160 000
Kronbühl, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	12 310 000
Langenthal, Jurastrasse 18, 18b	4 681 000
Lucerne, Libellenrain 15, 17	27 220 000
Neftenbach, Rankstrasse 12-14	5 969 000
Schönenwerd, Stauwehrstrasse 11, 13, 15	8 575 000
Schönenwerd, Stauwehrstrasse 41, 43, 45, 47, 49	16 460 000
Speicher, Hinterwies 20, 22, 27, 29, 31, 33	11 700 000
Weinfelden, Amriswilerstrasse 56, 58	4 404 000
Winterthur, Scheideggstrasse 14, 16, 18	13 370 000
Zumikon, Farlifangstrasse 16, 18	6 305 000
Zwingen, Reckholderstrasse 4, 6, 8, 10 / Grienweg 16, 18, 18a	10 560 000
Zwingen, Strengenfeldweg 1-7 / Grienweg 8-14a	13 710 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	196 374 000

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

L'économie suisse, qui venait de se remettre rapidement de la pandémie, a été frappée par un autre choc externe début 2022: la crise ukrainienne. En conséquence, les prévisions des économistes du Credit Suisse concernant la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel pour 2022 ont été réduites à 2,5 %. La reprise devrait toutefois continuer à perdre de son dynamisme, raison pour laquelle la croissance du PIB devrait s'affaiblir à 1,6 % en 2023. De plus, le conflit en Ukraine a entraîné une hausse significative des taux d'inflation: Après que les banques centrales ont déjà fortement augmenté les quantités de monnaie au cours des dernières années, les problèmes de chaîne d'approvisionnement déclenchés par la pandémie de coronavirus ont déjà entraîné une hausse des prix. L'invasion russe de l'Ukraine a renforcé cet effet et entraîné de fortes hausses des prix du pétrole, du gaz et de diverses matières premières. Au vu de l'inflation, qui s'est établie à 3,4 % en juin 2022 par rapport à l'année précédente, la Banque nationale suisse a décidé à la mi-juin de relever son taux directeur de 50 points de base pour le porter à moins 0,25 %. L'augmentation des taux d'intérêt directeurs ainsi que la hausse des rendements obligataires devraient freiner la très forte demande en biens immobiliers. Les facteurs de prix fondamentaux restent toutefois intacts: La croissance économique entraîne la création de nouveaux emplois ainsi qu'une immigration, soutenant ainsi la demande sur le marché des utilisateurs. L'activité de construction est en recul dans la plupart des régions et des secteurs, et les logements vacants affichent également une tendance à la baisse.

Répercussions du COVID-19/de la guerre en Ukraine

La situation pandémique durant l'exercice 2021/2022 s'est à nouveau stabilisée.

Certaines utilisations (hôtels et immeubles spéciaux) ont encore enregistré des baisses de chiffre d'affaires.

Dans des cas particulièrement problématiques, des solutions individuelles, sous forme d'exonérations ou de reports de loyers, ont pu être trouvées.

La guerre en Ukraine a un impact négatif sur les coûts de construction. Il y a actuellement des



Genève, Rue de la Confédération



Zurich, Baslerpark 1 «Micro Appartements»



Zurich, Baslerpark 1 «Co-Working»

problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction et en appareils numériques. Les locataires doivent s'attendre à une augmentation des frais d'exploitation et des charges en raison de la hausse des coûts de l'énergie.

Notes sur le rapport annuel

Ajustements du portefeuille

Au cours de cet exercice, l'accent a été mis principalement sur les investissements dans des projets de construction neuve et sur le portefeuille existant. Dans le même temps, nous avons profité du marché attractif au niveau des acquéreurs pour vendre divers immeubles.

Au cours de cet exercice, seul un immeuble commercial a été acheté à Meyrin. Celui-ci dispose d'un potentiel de changement d'affectation pour le logement et de possibilités de surélévation.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 4,7 % au 30 juin 2022 est légèrement supérieur aux prévisions.

Cela est dû à une réduction du taux d'actualisation dans les évaluations de la société d'évaluation externe Wüest Partner AG.

Distribution 2021

Comme l'année précédente, nous avons pu distribuer à l'automne 2021 environ CHF 163 millions, lesquels ont été en grande partie à nouveau placés par les investisseurs.

Augmentation de capital 2022

En mai 2022, une augmentation de capital de CHF 350 millions a été réalisée pour les investisseurs existants et a été sursouscrite.

Projets de nouvelles constructions en cours

Chavannes-près-Renens, Route de Chavannes
La construction a commencé au cours de cet

exercice, les travaux d'excavation sont déjà bien avancés et les premières grues ont été installées. Avec une valeur de marché de plus de CHF 450 millions une fois achevé, ce projet deviendra le principal bien immobilier du portefeuille. Plus des deux tiers des revenus sont générés par des utilisations résidentielles, ce qui permet d'atténuer quelque peu la pénurie de logements dans la région de Lausanne. L'achèvement est prévu par étapes jusqu'à la mi-2025 au plus tard.

Sion, «Cour de Gare»

Au cours de cet exercice, la construction a pu avancer rapidement après que les sites contaminés ont été dépollués dans les règles de l'art. Les sous-sols sont maintenant terminés et les premiers murs du rez-de-chaussée ont été élevés. Dans les huit bâtiments planifiés, environ 300 appartements sont prévus, ce qui représente plus d'un tiers des revenus totaux. L'hôtel accueillera ses clients sous la marque «Holiday Inn Express & Suites» avec environ 120 chambres, et l'achèvement de l'ensemble du quartier est prévu pour fin 2024.

Grand-Lancy, «Trèfle d'Or»

Les travaux de gros œuvre de ce bâtiment sont terminés et son inauguration a pu être célébrée au début de l'été. L'achèvement est prévu pour fin 2023 et la commercialisation des surfaces de bureaux a été lancée, alors que les appartements ne seront mis sur le marché que durant l'exercice en cours. Au rez-de-chaussée, l'installation d'un restaurant est prévue car ce quartier en plein essor connaît un grand besoin en matière de restauration le midi.

Achats d'immeubles

Meyrin, Avenue Louis Casai 71

Au premier trimestre 2022, un immeuble à usage commercial a pu être acquis à Genève. Celui-

ci dispose d'un potentiel de réaffectation et de surélévation. Le prix d'achat avoisinait les CHF 120 millions. Malgré un taux de vacance actuel d'environ un tiers des surfaces, le bien immobilier génère un rendement net intéressant. En attendant le début des travaux de réaffectation et afin de réduire le taux de vacance, les surfaces actuellement vacantes seront louées temporairement à des conditions très avantageuses. Après le changement d'affectation et la surélévation, environ deux tiers des surfaces pourront être proposées comme logements.

Ventes d'immeubles

Pour des raisons stratégiques, nous avons vendu avec succès 18 immeubles d'une valeur vénale d'environ CHF 200 millions au cours de cet exercice.

Investissements dans les immeubles existants

Durant les prochaines années, des investissements continus seront réalisés dans les immeubles existants. Ces investissements comprennent de petits travaux d'entretien, ainsi que des interventions plus importantes telles que la rénovation de certaines parties de bâtiments ou encore des rénovations complètes. Dans des cas plus rares, il est également judicieux de démolir les immeubles existants et de les remplacer par de nouvelles constructions, par exemple lorsqu'un immeuble obtient une augmentation de son coefficient d'utilisation dans le cadre d'un reclassement par la commune.

Les projets actuellement les plus importants comportant des interventions dans la substance existante sont les suivants:

Münchenstein, Spenglerpark
La rénovation des ailes A et B est actuellement en cours, l'objectif étant que les écoles qui reviennent puissent emménager dans les nouveaux locaux à la mi-2023. Le plan d'aménagement a été approuvé pour la nouvelle construction prévue d'une tour d'habitation de 100 mètres de haut.

Genève, Centre Confédération
La revitalisation des surfaces de vente et la rénovation du centre commercial sont terminées. La réouverture des espaces de vente au détail et de restauration s'est faite par étapes et l'ouverture du cinéma n'a pas encore eu lieu.

Zurich, Überbauung «Wydäckerring»
Démolition des bâtiments existants et construction neuve de remplacement. Actuellement, le gros œuvre est en phase finale et l'achèvement est prévu pour le premier trimestre 2024.

Bâle, construction «Horburgpark»
Démolition prévue d'une partie du bâtiment existant et remplacement par une nouvelle construction de grande hauteur.

Le plan d'aménagement de cette tour a été approuvé au deuxième trimestre 2022.

Birsfelden, construction «Birseckstrasse»
Démolition du bâtiment existant et remplacement par trois immeubles résidentiels. Le plan d'aménagement a été approuvé au deuxième trimestre 2022.

Bienne, Schnyder-Areal
L'achat du site Schnyder a eu lieu le 1^{er} février 2021 après avoir remporté le concours d'investisseurs. Une partie de ces surfaces sera nouvellement développée et une partie subsistera. Les bâtiments existants sont actuellement



Meyrin, Avenue Louis-Casali 71

loués et il est prévu de créer des surfaces pour loger et soigner des personnes âgées dans le nouveau bâtiment.

Succès des locations

Réussir à louer les surfaces représente un élément essentiel pour le succès d'un portefeuille. Cette année également, plusieurs surfaces ont été nouvellement louées ou relouées. Les exemples suivants portent uniquement sur les surfaces les plus importantes:

Meyrin, Rue Emma Kammacher 9
Un contrat de location portant sur 7 553 m² de surface logistique a pu être conclu avec la société Safram S.A. pour une durée de dix ans.

Zurich, Sihlstrasse 34
Avec Accenture SA, nous avons conclu un bail de dix ans pour 4 952 m² de bureaux.

Sion, Place de la Gare (Cour de Gare)
Avec Cycas Lease Topco BV, nous avons conclu un bail de 20 ans pour 4 529 m² de surfaces hôtelières.

Zurich, Maneggstrasse 17, «Pergamin I»
Avec OdA S Zurich, un bail portant sur 3 102 m² de bâtiments administratifs et scolaires a pu être conclu pour dix ans.

Lausanne, Rue St-Martin 3/5,
Pont Charles-Bessières 3
Avec Onward Medical SA, nous avons conclu un bail de cinq ans portant sur 1 470 m² de bureaux.

Lausanne, Rue du Pont 1
Avec le groupe Inditex, nous avons conclu un bail de dix ans pour 1 155 m² d'espaces de vente au détail.

Mise en œuvre de la stratégie de développement durable

Au cours de cet exercice, divers biens immobiliers qui ne peuvent pas satisfaire aux exigences de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ ont été vendus. La réalisation de la stratégie «zéro émission nette» d'ici 2040 n'est possible dans le portefeuille que par le remplacement des installations de chauffage et de production d'eau chaude utilisant des combustibles fossiles ou par la vente des immeubles où cela est impossible pour des raisons techniques ou économiques.

Perspectives de l'activité pour l'exercice 2022/2023

Produit

- Distribution automne 2022
Le produit net constitue la base de la distribution. Le produit net découle des produits et frais des immeubles, après

commissions de gestion et en tenant compte des échanges de droits de participation. Le produit net de l'exercice 2021/2022 s'élève à CHF 212 millions. Un montant de CHF 202 millions a été approuvé en vue d'une distribution à l'automne 2022.

Gestion active du taux de vacance

- Réduction du taux de vacance
- Prolongation anticipée des contrats en cours
- Investissements ciblés pour assurer des locations à long terme pour les locataires actuels

Intentions de vente d'immeubles

Au cours du nouvel exercice, plusieurs ventes de biens immobiliers sont prévues pour des raisons de portefeuille. Au 1^{er} juillet 2022, les deux premiers biens immobiliers de Hinwil et d'Yverdon-les-Bains, d'une valeur vénale d'environ CHF 60 millions, ont déjà été vendus.

Intentions d'achat d'immeubles / projets

A l'avenir, l'accent sera mis sur les développements au sein du portefeuille, et les futurs achats de biens immobiliers existants ou de projets seront sélectifs.



Zurich, Sihlstrasse 34

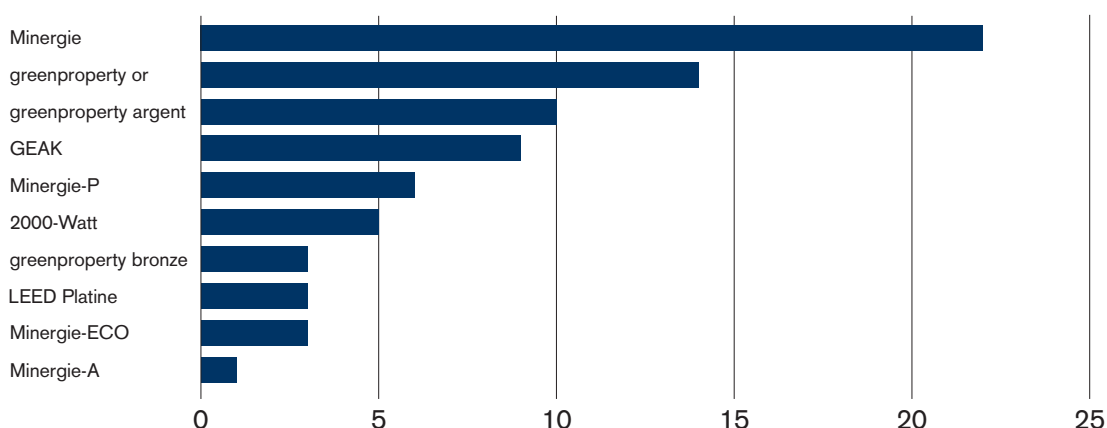
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 64–65 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

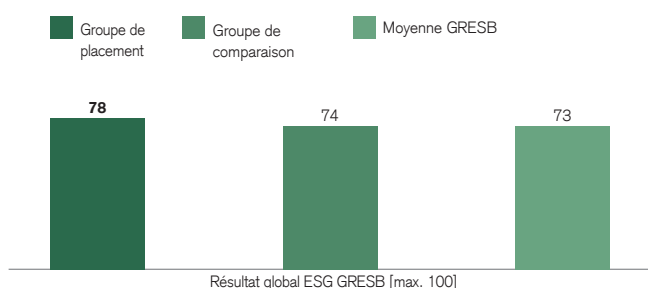
Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland compte dans son portefeuille 46 immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 17,7 % du portefeuille. Comme certains bâtiments sont certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats s'élève à 76. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



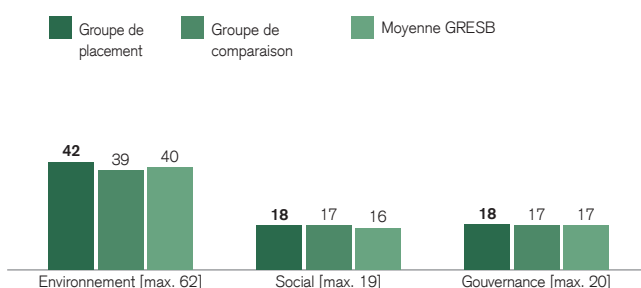
Performance ESG

En ce qui concerne l'analyse comparative de la performance ESG, CSF Real Estate Switzerland participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark. Les résultats actuels sont disponibles ici:

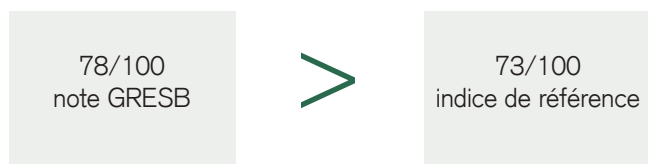
Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Evaluation GRESB par rapport à l'indice de référence



Afin d'évaluer sa performance ESG par rapport au groupe de référence et au marché immobilier, le groupe de placement participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Optimisation des bâtiments

Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants est mesurée, l'objectif étant de couvrir la majeure partie du portefeuille. Pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, les facteurs permettant d'atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP) sont prioritaires. Vous trouverez les chiffres clés pour les années 2020 et 2021 à la page suivante.

CSF Real Estate Switzerland	2021	2020	Variation
Surface totale des constructions achevées (m ²)	1 411 193	1 382 448	
Surface déterminante (m ²)	1 242 830	1 179 966	5,0 %
Taux de couverture surface avec valeurs (a)	88 %	85 %	
Intensité énergétique déterminante (kWh/m²)	168	172	-2,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	208 158	202 599	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	78 %	90 %	
Intensité énergétique, part propriétaires (kWh/m²)	120	121	-1,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	148 536	142 498	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	88 %	100 %	
Combustibles	83 055	81 065	
- Mazout	24 379	24 668	
- Gaz naturel	53 971	52 336	
- Biomasse (bois, pellets)	4 705	4 061	
Chauffage	46 939	42 506	
- Chauffage de proximité et à distance	44 250	40 775	
- Chaleur ambiante	2 690	1 731	
Electricité	18 541	18 927	
- Pompes à chaleur	953	697	
- Installations centrales, électricité des parties communes	17 589	18 230	
Intensité énergétique, part locataires (kWh/m²)	48	51	-6,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	59 623	60 101	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	53 %	67 %	
- Combustibles	3 984	3 911	
- Chauffage	8 469	7 156	
- Electricité	47 169	49 033	
Intensité des émissions déterminante (kg CO₂e/m²) (b)	18.6	19.0	-2,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	23 034	22 325	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	84 %	99 %	
Intensité des émissions scopes 1+2 propriétaires (kg CO₂e/m²) (b)	16.8	17.3	-3,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	20 849	20 363	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	86 %	100 %	
Scope 1	16 024	15 799	
- Mazout	6 192	6 266	
- Gaz de combustion (5)	9 823	9 525	
- Biomasse (bois, pellets)	9	8	
Scope 2	4 824	4 564	
- Chauffage de proximité et à distance (2)	4 614	4 352	
- Chaleur ambiante	0	0	
- Pompes à chaleur élec.	11	7	
- Installations centrales élec., électricité des parties communes	199	204	
Intensité des émissions scope 3 locataires (kg CO₂e/m²)	1.8	1.7	6,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	2 185	1 963	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	70 %	88 %	
Scope 3	2 185	1 963	
- Combustibles	738	712	
- Chauffage	883	772	
- Electricité	564	479	
Intensité eau (m³/m²)	1.09	1.14	-5,0 %
Consommation d'eau calculée (m ³)	1 352 812	1 346 979	

Une marge d'incertitude de $\pm 10\%$ de la valeur indiquée s'applique à l'intensité d'énergie et d'émission déterminante. Les valeurs de consommation et les chiffres clés déclarés ici peuvent différer des valeurs publiées jusqu'à présent.

(a) Taux de couverture selon la définition AMAS. Surface totale des constructions achevées, y compris les immeubles «single-tenant», sans les projets de construction, sans les sorties et les entrées au cours de l'exercice. La surface déterminante correspond à la surface des constructions achevées avec des valeurs de consommation mesurées pour le chauffage des locaux et l'eau chaude ou avec les valeurs de consommation communiquées par les single-tenants. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée.

(b) Les chiffres clés sont basés sur le relevé des valeurs de consommation annuelle de l'exercice pour la surface déterminante indiquée. Les valeurs de consommation des combustibles se réfèrent à la valeur de combustion. Les valeurs de consommation relatives aux combustibles et au chauffage sont soumises à une correction climatique selon la méthode des degrés-jours unifiés de chauffage. Les valeurs de consommation manquantes, notamment pour l'électricité des surfaces louées, sans single-tenant, sont extrapolées à la surface déterminante à l'aide de valeurs de référence. Le taux de couverture des valeurs de mesure au cours de l'exercice montre la part des valeurs de mesure dans le résultat.

(c) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réalisé sous forme d'équivalents CO₂ (CO₂e) à partir des valeurs de consommation énergétique. Répartition selon la méthodologie du Greenhousegas Protocol GHGP. Les scopes 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les scopes 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les scopes 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives, y compris les estimations de la consommation d'électricité des surfaces louées sans single-tenants.

(1) avec facteurs d'émission pour combustibles selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2019: facteurs d'émission de CO₂ de l'Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse

(2) avec facteur d'émission pour chauffage de proximité et à distance en tant que valeur moyenne pour chauffage à distance ASCAD Suisse 2020, 2021, et facteurs d'émission selon Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: «Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol».

(3) avec facteur d'émission en tant que mix de fournisseurs Suisse (Supplier Mix) selon l'Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.

(4) consommation d'eau en tant qu'approvisionnement en eau fraîche à partir du système d'approvisionnement communal.

(5) la part de gaz naturel indiquée ici englobe pour 2020 et 2021 également des parts ajoutées de biogaz du fournisseur. La répartition au bilan des livraisons de gaz en gaz naturel et biogaz relève d'une prévision prospective.

Rapport d'évaluation

CSF Real Estate Switzerland

1 Mandat

En vertu de l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs immeubles par des experts indépendants. Les biens immobiliers de CSF RES Residential ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2022 en sachant qu'une visite a ici eu lieu trois ans après la première inspection. Il incombe au Credit Suisse de mettre à disposition les documents actuels concernant les immeubles à évaluer.

2 Normes d'évaluation

La société Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux prescriptions et aux normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale». Les immeubles actuellement en construction sont évalués comme «projets».

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. L'escompte est effectué aux conditions du marché et corrigé en fonction du risque pour chaque immeuble, c'est-à-dire en fonction de ses chances et ses risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme être totalement indépendante et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, le 20 juillet 2022

Gino Fiorentin

André Kägi

CSF Real Estate Switzerland Commercial

L'inventaire des immeubles est disponible sur www.credit-suisse.com dans Fund Gateway.



Zurich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A / Münsterergasse 2, 4 / Zwingliplatz 3

Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	8,99 %
Quote-part des fonds étrangers	15,59 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	79,72 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} (VBI) ¹	0,51 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} (VNI) ¹	0,69 %
Rendement des fonds propres (ROE)	4,09 %
Rendement de distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	4,01 %
Quote-part des fonds étrangers	18,42 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,10 %
Taux d'escompte moyen	réel 3,14 %/ nominal 4,17 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,25 %–3,85 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,27 %–4,89 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	en CHF	en % ³	en CHF	en % ³
Impôts sur les bénéfices de liquidation	13 852 000	0,73 %	11 491 000	0,64 %

³ des valeurs vénales

¹ Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} : L'indication correspond à la quote-part des charges d'exploitation (biens immobiliers du portefeuille collectif des fondations de placement) du dernier exercice clôturé et n'offre aucune garantie quant à un niveau correspondant à l'avenir (VBI=actif immobilisé total, VNI=actif immobilisé net). La clause de non-responsabilité en fin de document s'applique également à cette page.

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Support de gestion
Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

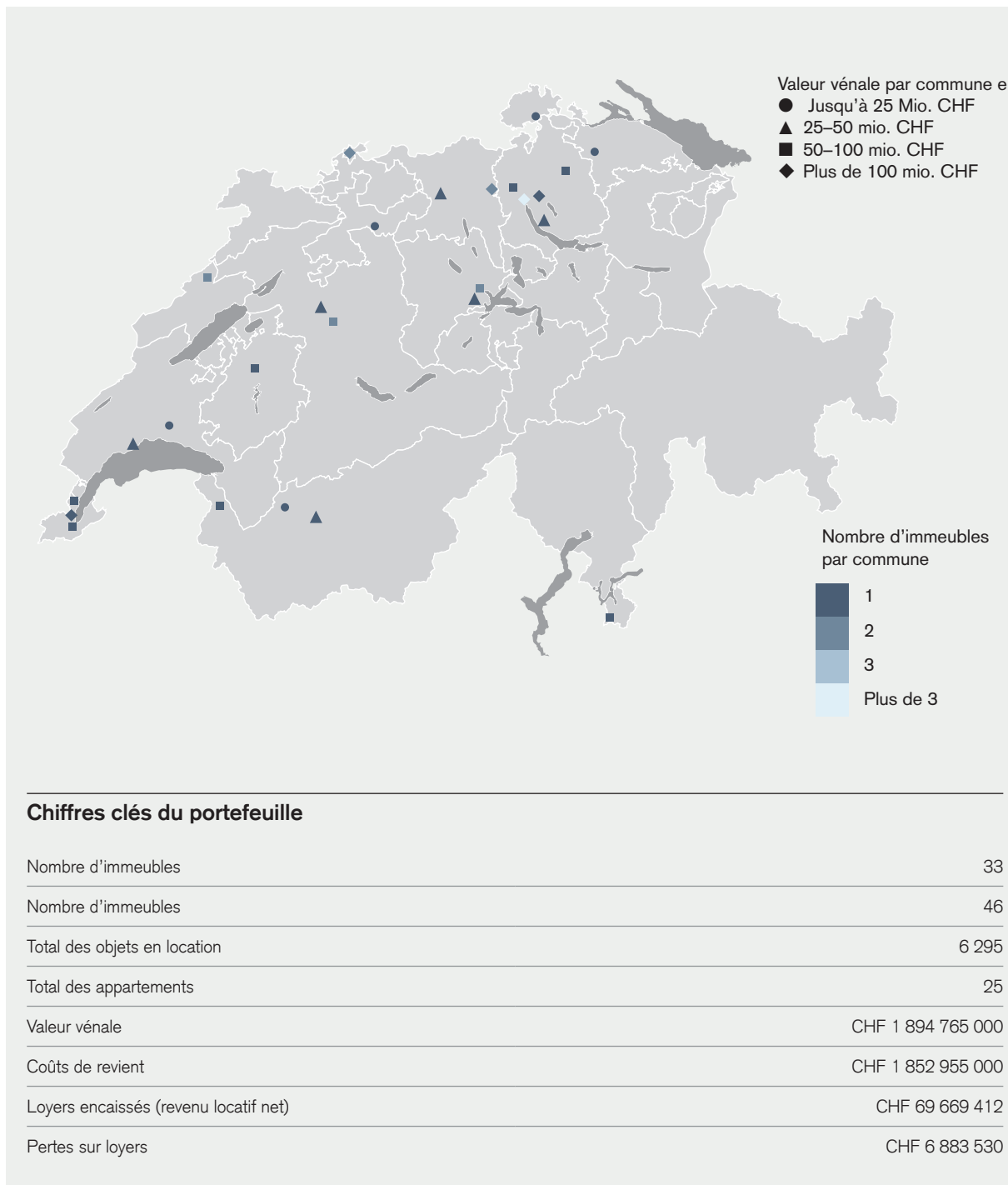
Compte de fortune au 30 juin 2022

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	30 318.87	93 810.78
Créances à court terme	24 699 144.87	18 808 288.34
Comptes de régularisation actifs	2 256 522.11	1 349 904.14
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	0.00	147 290 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 894 765 000.00	1 658 520 000.00
Fortune totale	1 921 750 985.85	1 826 062 003.26
moins:		
Engagements à court terme	22 915 212.99	19 569 326.89
Comptes de régularisation passifs	21 832 220.52	21 558 735.71
Impôts latents	13 852 000.00	11 491 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	295 300 000.00	456 400 000.00
Fortune nette	1 567 851 552.34	1 317 042 940.66
Valeur d'inventaire par droit	1 693.25	1 628.02
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	1 317 042 940.66	1 319 741 454.67
Emissions de droits	208 697 286.34	0.00
Rachats de droits	-11 923 560.29	-53 733 133.63
Autres transactions sur droits	-7 883 722.65	38 293.30
Bénéfice total	61 918 608.28	50 996 326.32
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 567 851 552.34	1 317 042 940.66
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	808 984	843 155
Droits émis	124 069	0
Droits rachetés	-7 109	-34 171
Nombre de droits en circulation	925 944	808 984
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	56.30	49.93

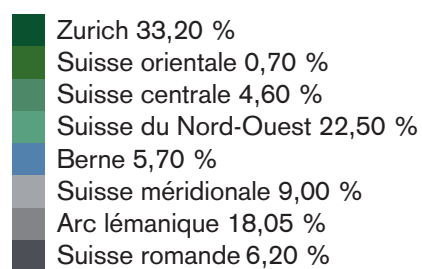
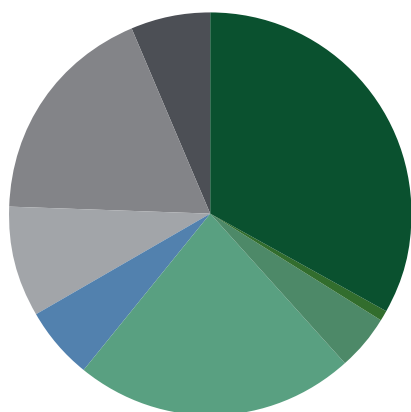
Compte de résultat au 30 juin 2022

	01.07.2021–30.06.2022 CHF	01.07.2020–30.06.2021 CHF
Revenus locatifs théoriques	76 464 973.30	72 572 600.44
Logements vacants	-6 763 380.38	-6 386 890.52
Pertes d'encaissement sur loyers	-120 150.00	53 960.43
Revenu locatif net	69 581 442.92	66 239 670.35
Maintenance	-3 861 960.56	-3 353 275.81
Réparation	-3 706 924.18	-4 793 858.21
Entretien des immeubles	-7 568 884.74	-8 147 134.02
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-1 083 441.86	-959 455.17
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-649 228.25	-2 615 041.85
Assurances	-446 989.37	-689 451.98
Frais d'administration	-2 198 568.87	-1 947 855.35
Frais de location et d'insertion	-720 016.47	-509 947.64
Impôts et taxes	-812 646.62	-724 710.49
Autres charges d'exploitation	-94 681.15	-98 344.87
Charges d'exploitation	-6 005 572.59	-7 544 807.35
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	56 006 985.59	50 547 728.98
Produits des rentes de droits de superficie	87 968.70	87 755.76
Autres revenus	3 281 891.45	510 886.85
Autres revenus	3 369 860.15	598 642.61
Intérêts hypothécaires	-2 680 519.80	-3 038 924.52
Autres intérêts passifs	-13 222.34	-13 172.20
Rentes de droits de superficie	-119 508.90	-101 917.90
Charges de financement	-2 813 251.04	-3 154 014.62
Frais de gestion	-7 460 397.13	-7 125 460.57
Autres frais d'administration	-32 366.99	-41 761.57
Frais d'administration	-7 492 764.12	-7 167 222.14
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	6 710 344.71	0.00
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-350 567.01	-216 008.51
Revenus/charges des mutations de droits	6 359 777.70	-216 008.51
Produits nets	55 430 608.28	40 609 126.32
Gains et pertes en capital réalisés	0.00	0.00
Bénéfice réalisé	55 430 608.28	40 609 126.32
Gains et pertes en capital non réalisés	8 849 000.00	12 315 200.00
Variation des impôts latents	-2 361 000.00	-1 928 000.00
Bénéfice total	61 918 608.28	50 996 326.32
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	55 430 608.28	40 609 126.32
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-3 301 471.30	-214 897.33
Résultat disponible pour distribution	52 129 136.98	40 394 228.99
Résultat retenu pour réinvestissement	52 129 136.98	40 394 228.99

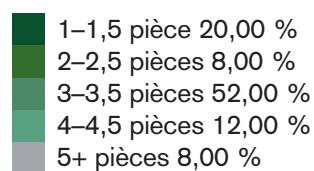
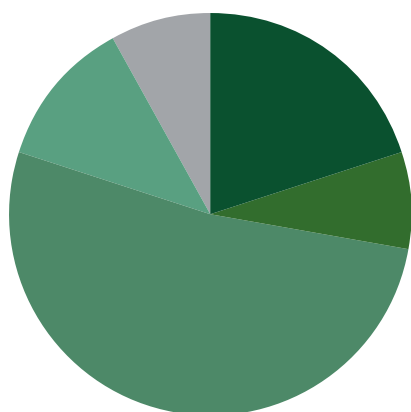
Répartition géographique/ faits et chiffres



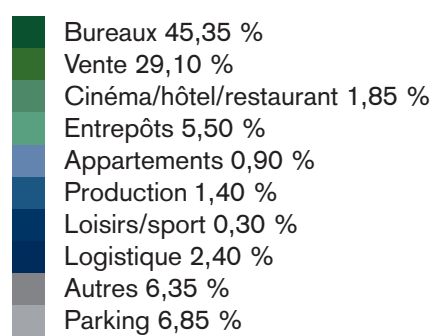
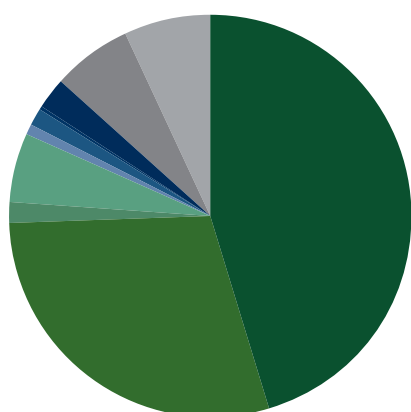
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés (juin x 12)



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2022
Immeubles résidentiels	
Aucun	
Immeubles à usage commercial	
Conthey, Route des Rottes 34	11 570 000
Kriens, Sternmatt 6	32 780 000
Constructions mixtes	
Aucun	
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours	
Aucun	
Copropriété	
Aucun	
Terrains en droit de superficie	
Aucun	
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	44 350 000

Engagements d'achat au cours de l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Prix d'achat en CHF
Adliswil, Soodring 6	77 446 840
Lausanne, Rue Saint-Laurent 23, 25, 27, Rue William-Haldimand 16	28 587 128
Oftringen, Nordstrasse 16, 18	36 162 319
Transactions entre les groupes de placement	
Aucun	
Placements immobiliers indirects	
Aucun	

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2021
Aucun	
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	0

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

L'économie suisse, qui venait de se remettre rapidement de la pandémie, a été frappée par un autre choc externe début 2022: la crise ukrainienne. En conséquence, les prévisions des économistes du Credit Suisse concernant la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel pour 2022 ont été réduites à 2,5 %. La reprise devrait toutefois continuer à perdre de son dynamisme, raison pour laquelle la croissance du PIB devrait s'affaiblir à 1,6 % en 2023. De plus, le conflit en Ukraine a entraîné une hausse significative des taux d'inflation: Après que les banques centrales ont déjà fortement augmenté les quantités de monnaie au cours des dernières années, les problèmes de chaîne d'approvisionnement déclenchés par la pandémie de coronavirus ont déjà entraîné une hausse des prix.

L'invasion russe de l'Ukraine a renforcé cet effet et entraîné de fortes hausses des prix du pétrole, du gaz et de diverses matières premières. Au vu de l'inflation, qui s'est établie à 3,4 % en juin 2022 par rapport à l'année précédente, la Banque nationale suisse a décidé à la mi-juin de relever son taux directeur de 50 points de base pour le porter à moins 0,25 %. L'augmentation des taux d'intérêt directeurs ainsi que la hausse des rendements obligataires devraient freiner la très forte demande en biens immobiliers. Les facteurs de prix fondamentaux restent toutefois intacts: La croissance économique entraîne la création de nouveaux emplois de même qu'une immigration, soutenant ainsi la demande sur le marché des utilisateurs. L'activité de construction est en recul dans la plupart des régions et des secteurs, et les logements vacants affichent également une tendance à la baisse.

Répercussions du COVID-19/de la guerre en Ukraine

La situation pandémique durant l'exercice 2021/2022 s'est à nouveau stabilisée. Certaines utilisations ont encore enregistré des pertes de chiffre d'affaires. Dans des cas particulièrement problématiques, des solutions individuelles, sous forme d'exonérations ou de reports de loyers, ont pu être trouvées.

La guerre en Ukraine a un impact négatif sur les coûts de construction. Il y a actuellement des problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction et en appareils numériques. Les locataires doivent s'attendre à une augmentation



Adliswil, Soodring 6



Wallisellen, Richtstrasse 2

des frais d'exploitation et des charges en raison de la hausse des coûts de l'énergie.

Notes sur le rapport annuel

Ajustements du portefeuille

Au cours de cet exercice, l'accent a été mis principalement sur des investissements dans un nouveau projet de construction à Wallisellen et sur diverses rénovations du portefeuille existant. Différentes opportunités d'achat ont été examinées dans le but de diversifier et d'élargir davantage le portefeuille. Un immeuble commercial à Kriens et un immeuble de vente au détail à Conthey ont ainsi pu être acquis pour CHF 44 millions.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 4,01 % au 30 juin 2022 est égal à celui de l'année précédente. Ce résultat est principalement dû à un bon résultat opérationnel. Il convient de mentionner que la valorisation du portefeuille de la société d'évaluation externe Wüest Partner a été légèrement inférieure à celle de l'année précédente. Les rendements de placement obtenus correspondent à nos attentes.

Evolution du taux de vacance

Au cours de l'année sous revue, plusieurs nouveaux contrats et prolongations de contrats ont été conclus.

Le taux de vacance a baissé au cours de l'année pour atteindre 6,49 % à la date de référence. Après l'achèvement de la R2 Tower à Wallisellen, le taux de vacance était de 11,00 % à la date de référence du 30 juin 2022.

Ouverture du groupe de placement

Depuis le 25 avril 2022, le groupe de placement est ouvert à un volume de placement de CHF 250 millions.



Wallisellen, Richtistrasse 2

Entre-temps, un montant de CHF 207,7 millions a été souscrit, qui sera notamment utilisé pour acquérir un portefeuille déjà garanti d'un montant de CHF 142 millions. Jusqu'à ce que le volume cible soit atteint, les souscriptions peuvent toujours être saisies quotidiennement.

Projets achevés

La R2 Tower à Wallisellen a pu être achevée en février 2022. Les premiers locataires ont déjà emménagé dans cette tour de bureaux de 19 étages, totalisant environ 14 000 m² de surface locative. Le taux de vacance est de 66 %, des négociations sont en cours avec divers locataires potentiels. L'hôtel et la concession automobile ont déjà été achevés en 2019 et sont entièrement loués.

Projets en cours de construction

Il n'y a pas de nouveaux projets de construction dans le portefeuille.

Achats d'immeubles

Conthey, Route des Rottes 34
Dans la zone industrielle, à côté d'un quartier résidentiel, un centre commercial spécialisé entièrement loué a pu être acquis pour CHF 11,7 millions.

Kriens, Sternmatt 6

Cet immeuble de bureaux et de commerces a également été acquis pour CHF 33,3 millions, juste à côté du nouveau site de Mattenhof. Toutes les surfaces sont presque entièrement louées.

Ventes d'immeubles

Aucune vente n'a été effectuée au cours de cet exercice.

Investissements dans les immeubles existants

Nous investissons env. CHF 45 à 55 millions par an dans des immeubles existants. Ces investissements comprennent de petits travaux d'entretien, ainsi que des interventions plus importantes telles que la rénovation de certaines parties de bâtiments, des rénovations complètes ou des repositionnements d'immeubles. Ces investissements permettent d'exploiter des potentiels, d'augmenter la capacité locative et d'améliorer la qualité du portefeuille. Les investissements actuellement les plus conséquents et importants dans la substance existante sont réalisés dans les immeubles suivants:

Lucerne, Tribschenstrasse 56/60

Démolition des deux immeubles commerciaux, remplacement par un nouvel immeuble résidentiel.

Regensdorf, Althardstrasse 80

Après le départ du locataire principal SAP, l'immeuble est en phase de repositionnement.

Dernièrement, environ 800 m² de bureaux ont été loués. Des négociations sont en cours pour d'autres surfaces à louer.

Zurich, Blaufahnenstrasse 3/6/6A, Münster-gasse 2/4 und Zwingliplatz 3

Après le repositionnement réussi et la location complète de 4 600 m² de bureaux, nous sommes en train de transformer les anciens espaces de bien-être au rez-de-chaussée et au sous-sol en un établissement de fitness et de restauration. Ces espaces sont déjà entièrement loués et entreront en service à l'automne 2022.

Succès des locations

Réussir à louer les surfaces représente un élément essentiel pour le succès d'un portefeuille. Cette année également, plusieurs surfaces ont été nouvellement louées ou relouées. Les exemples suivants donnent seulement un aperçu des plus importantes réussites locatives.



Bâle, Aeschenvorstadt 72

Erlenbach, Seestrasse 76,78
Avec Zingg & Lamprecht AG, nous avons conclu une prolongation de bail de cinq ans pour 1 274 m² de surfaces commerciales.

Lausanne, Rue de Genève 70+72
Avec Protectas SA, nous avons conclu une prolongation de bail de cinq ans portant sur 1 848 m² de bureaux.

Neuhausen am Rheinflall,
Victor von Bruns-Strasse 21
Un bail de cinq ans portant sur 1 572 m² a pu être conclu avec le SIT – Schaffhausen Institute of Technology.

Tolochenaz, Rte de Lully 5A/B
Avec Steiner SA, nous avons conclu une prolongation de bail de cinq ans portant sur 2 313 m² de bureaux et de surfaces de stockage.

Wallisellen, Richtistrasse 2, R2 Tower
Un bail de cinq ans et demi a été conclu avec Green Capital & Beteiligungen AG pour une surface de bureaux de 1 456 m² au 18e + 19e étages.

Zollikofen, Bernstrasse 160, 162, 164
Avec ALDI Suisse SA, nous avons conclu une prolongation de bail de dix ans pour 1 732 m² de surface de vente.



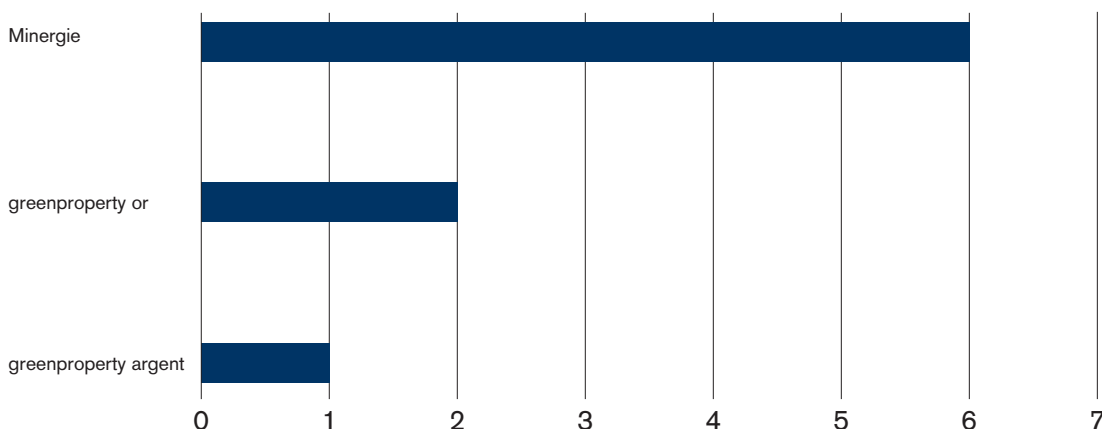
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 64–65 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

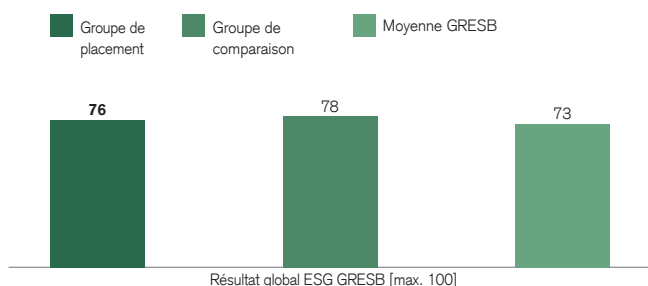
Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial compte dans son portefeuille six immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 18,2 % du portefeuille. Comme certains bâtiments sont certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats s'élève à neuf. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



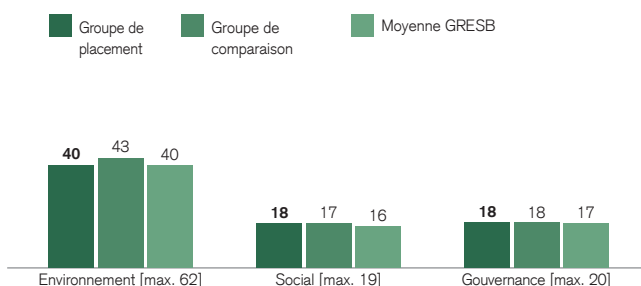
Performance ESG

En ce qui concerne l'analyse comparative de la performance ESG, CSF Real Estate Switzerland Commercial participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark. Les résultats actuels sont disponibles ici:

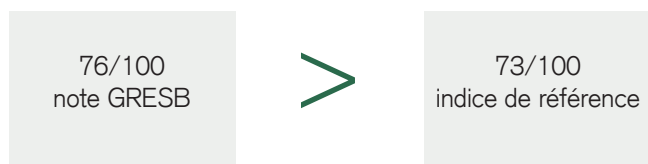
Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Evaluation GRESB par rapport à l'indice de référence



Afin d'évaluer sa performance ESG par rapport au groupe de référence et au marché immobilier, le groupe de placement participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Optimisation des bâtiments

Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants est mesurée, l'objectif étant de couvrir la majeure partie du portefeuille. Pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, les facteurs permettant d'atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP) sont prioritaires. Les chiffres clés pour les années 2020 et 2021 sont les suivants:

CSF Real Estate Commercial	2021	2020	Variation
Surface totale des constructions achevées (m ²)	336 843	353 874	
Surface déterminante (m ²)	298 695	315 726	-5,0 %
Taux de couverture surface avec valeurs (a)	89 %	89 %	
Intensité énergétique déterminante (kWh/m²)	183	184	-1,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	54 561	58 190	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	87 %	89 %	
Intensité énergétique, part propriétaires (kWh/m²)	65	61	6,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	19 411	19 405	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	95 %	100 %	
Combustibles	9 095	8 084	
- Mazout	1 565	1 609	
- Gaz naturel	7 530	6 475	
- Biomasse (bois, pellets)	0	0	
Chauffage	3 273	3 940	
- Chauffage de proximité et à distance	3 273	3 940	
- Chaleur ambiante	0	0	
Electricité	7 043	7 381	
- Pompes à chaleur	0	0	
- Installations centrales, électricité des parties communes	7 043	7 381	
Intensité énergétique, part locataires (kWh/m²)	118	123	-4,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	35 150	38 785	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	82 %	83 %	
- Combustibles	6 718	7 026	
- Chauffage	735	1 210	
- Electricité	27 697	30 548	
Intensité des émissions déterminante (kg CO₂e/m²) (b)	12.7	12.1	5,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	3 808	3 818	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	96 %	98 %	
Intensité des émissions scopes 1+2 propriétaires (kg CO₂e/m²) (b)	7.3	6.6	11,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	2 189	2 092	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	96 %	100 %	
Scope 1	1 768	1 587	
- Mazout	397	409	
- Gaz de combustion (5)	1 370	1 178	
- Biomasse (bois, pellets)	0	0	
Scope 2	421	505	
- Chauffage de proximité et à distance (2)	341	422	
- Chaleur ambiante	0	0	
- Pompes à chaleur élec.	0	0	
- Installations centrales élec., électricité des parties communes	80	83	
Intensité des émissions scope 3 locataires (kg CO₂e/m²)	5.4	5.5	-1,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	1 619	1 726	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	96 %	95 %	
Scope 3	1 619	1 726	
- Combustibles	1 223	1 279	
- Chauffage	77	131	
- Electricité	319	317	
Intensité eau (m³/m²)	0.40	0.36	14,0 %
Consommation d'eau calculée (m ³)	120 542	112 253	

Une marge d'incertitude de $\pm 10\%$ de la valeur indiquée s'applique à l'intensité d'énergie et d'émission déterminante. Les valeurs de consommation et les chiffres clés déclarés ici peuvent différer des valeurs publiées jusqu'à présent.

(a) Taux de couverture selon la définition AMAS. Surface totale des constructions achevées, y compris les immeubles «single-tenant», sans les projets de construction, sans les sorties et les entrées au cours de l'exercice. La surface déterminante correspond à la surface des constructions achevées avec des valeurs de consommation mesurées pour le chauffage des locaux et l'eau chaude ou avec les valeurs de consommation communiquées par les single-tenants. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée.

(b) Les chiffres clés sont basés sur le relevé des valeurs de consommation annuelle de l'exercice pour la surface déterminante indiquée. Les valeurs de consommation des combustibles se réfèrent à la valeur de combustion. Les valeurs de consommation relatives aux combustibles et au chauffage sont soumises à une correction climatique selon la méthode des degrés-jours unifiés de chauffage. Les valeurs de consommation manquantes, notamment pour l'électricité des surfaces louées, sans single-tenant, sont extrapolées à la surface déterminante à l'aide de valeurs de référence. Le taux de couverture des valeurs de mesure au cours de l'exercice montre la part des valeurs de mesure dans le résultat.

(c) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réalisé sous forme d'équivalents CO₂ (CO₂e) à partir des valeurs de consommation énergétique. Répartition selon la méthodologie du Greenhousegas Protocol GHGP. Les scopes 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les scopes 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les scopes 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives, y compris les estimations de la consommation d'électricité des surfaces louées sans single-tenants.

(1) avec facteurs d'émission pour combustibles selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2019: facteurs d'émission de CO₂ de l'Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse

(2) avec facteur d'émission pour chauffage de proximité et à distance en tant que valeur moyenne pour chauffage à distance ASCAD Suisse 2020, 2021, et facteurs d'émission selon Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: «Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemix Schweiz gemäss GHG Protocol».

(3) avec facteur d'émission en tant que mix de fournisseurs Suisse (Supplier Mix) selon l'Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.

(4) consommation d'eau en tant qu'approvisionnement en eau fraîche à partir du système d'approvisionnement communal.

(5) la part de gaz naturel indiquée ici englobe pour 2020 et 2021 également des parts ajoutées de biogaz du fournisseur. La répartition au bilan des livraisons de gaz en gaz naturel et biogaz relève d'une prévision prospective.

Rapport d'évaluation

CSF Real Estate Switzerland

Commercial

1 Mandat

En vertu de l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs immeubles par des experts indépendants. Les biens immobiliers de CSF RES Commercial ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2022 en sachant qu'une visite a eu lieu ici trois ans après la première inspection. Il incombe au Credit Suisse de mettre à disposition les documents actuels concernant les immeubles à évaluer.

2 Normes d'évaluation

La société Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux prescriptions et aux normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale». Les immeubles actuellement en construction sont évalués comme «projets».

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. L'escompte est effectué aux conditions du marché et corrigé en fonction du risque pour chaque immeuble, c'est-à-dire en fonction de ses chances et ses risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme être totalement indépendante et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, le 19 juillet 2022

Gino Fiorentin

André Kägi

CSF Real Estate Switzerland Residential

L'inventaire des immeubles est disponible sur www.credit-suisse.com dans Fund Gateway.



Roggwil, Oberer Freiburgweg 25, 27 / Nussbaumweg 1, 3 / Platanenweg 7, 9

Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	6,63 %
Quote-part des fonds étrangers	18,74 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	73,66 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} (VBI) ¹	0,53 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} (VNI) ¹	0,68 %
Rendement des fonds propres (ROE)	6,74 %
Rendement de distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	6,36 %
Quote-part des fonds étrangers	24,64 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	5,24 %
Taux d'escompte moyen	réel 2,76 %/ nominal 3,79 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,30 %–3,70 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,32 %–4,74 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	en CHF	en % ⁴	en CHF	en % ⁴
Impôts sur les bénéfices de liquidation	41 816 000	3,21 %	32 414 000	2,73 %

⁴ des valeurs vénables

¹ Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} : L'indication correspond à la quote-part des charges d'exploitation (biens immobiliers du portefeuille collectif des fondations de placement) du dernier exercice clôturé et n'offre aucune garantie quant à un niveau correspondant à l'avenir (VBI=actif immobilisé total, VNI=actif immobilisé net). La clause de non-responsabilité en fin de document s'applique également à cette page.

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Support de gestion
Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

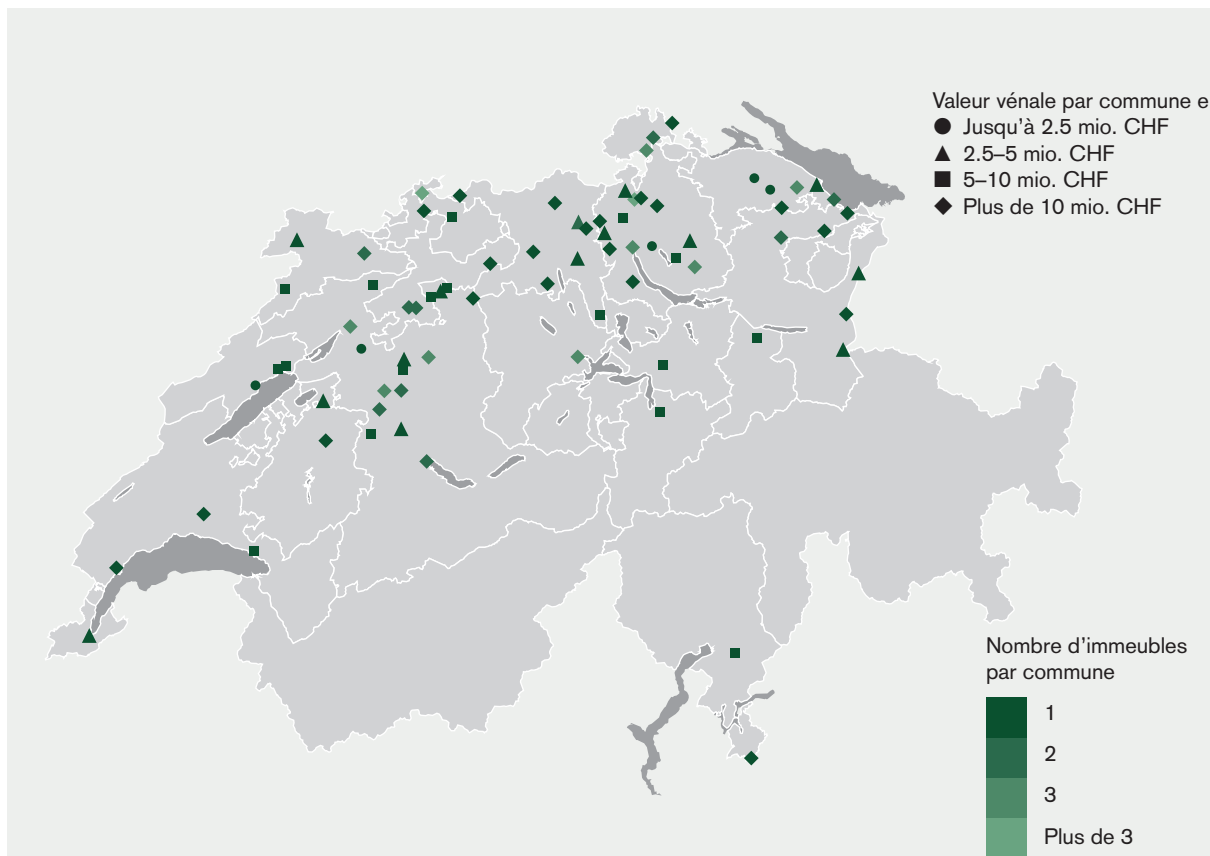
Compte de fortune au 30 juin 2022

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	17 463.76	86 972.70
Créances à court terme	12 692 801.49	12 146 112.67
Comptes de régularisation actifs	376 554.05	543 611.58
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	126 707 000.00	79 210 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 157 443 000.00	1 091 366 000.00
Parts de copropriétés	17 076 100.00	16 903 600.00
Fortune totale	1 314 312 919.30	1 200 256 296.95
moins:		
Engagements à court terme	17 652 690.04	13 939 144.85
Comptes de régularisation passifs	20 585 843.09	20 103 450.37
Impôts latents	41 816 000.00	32 414 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	243 800 000.00	201 400 000.00
Fortune nette	990 458 386.17	932 399 701.73
Valeur d'inventaire par droit	2 155.25	2 026.29
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	932 399 701.73	860 875 820.41
Emissions de droits	0.00	20 529 998.45
Rachats de droits	-1 214 886.18	-3 555 792.26
Autres transactions sur droits	-3 487 709.34	33 132.68
Bénéfice total	62 761 279.96	54 516 542.45
Fortune nette à la fin de l'exercice	990 458 386.17	932 399 701.73
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	460 152	451 389
Droits émis	0	10 610
Droits rachetés	-596	-1 848
Nombre de droits en circulation	459 556	460 152
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	64.32	56.10

Compte de résultat au 30 juin 2022

	01.07.2021–30.06.2022 CHF	01.07.2020–30.06.2021 CHF
Revenus locatifs théoriques	48 220 183.11	48 058 467.59
Logements vacants	-3 004 686.81	-4 055 348.42
Pertes d'encaissement sur loyers	-236 033.17	-138 942.06
Revenu locatif net	44 979 463.13	43 864 177.11
Revenus de parts de copropriété	650 727.76	430 571.55
Maintenance	-3 778 472.15	-3 963 589.67
Réparation	-2 156 309.80	-3 901 476.36
Entretien des immeubles	-5 934 781.95	-7 865 066.03
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-427 750.73	-382 358.66
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-891 097.89	-1 133 248.71
Assurances	-233 931.92	-418 139.02
Frais d'administration	-1 797 549.91	-1 728 971.25
Frais de location et d'insertion	-333 870.01	-325 915.66
Impôts et taxes	-543 687.17	-425 225.10
Autres charges d'exploitation	201 108.85	-566 180.23
Charges d'exploitation	-4 026 778.78	-4 980 038.63
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	35 668 630.16	31 449 644.00
Intérêts actifs	94.15	1 281.50
Autres revenus	28 296.83	74 160.96
Autres revenus	28 390.98	75 442.46
Intérêts hypothécaires	-1 400 159.50	-1 511 520.15
Autres intérêts passifs	-8 040.02	-9 690.71
Charges de financement	-1 408 199.52	-1 521 210.86
Frais de gestion	-4 718 602.57	-4 383 063.89
Autres frais d'administration	-1 528.70	-2 377.40
Frais d'administration	-4 720 131.27	-4 385 441.29
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	0.00	293 206.73
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-6 262.44	-83 791.45
Revenus/charges des mutations de droits	-6 262.44	209 415.28
Produits nets	29 562 427.91	25 827 849.59
Gains et pertes en capital réalisés	43 352.05	-136 231.43
Bénéfice réalisé	29 605 779.96	25 691 618.16
Gains et pertes en capital non réalisés	42 557 500.00	37 358 924.29
Variation des impôts latents	-9 402 000.00	-8 534 000.00
Bénéfice total	62 761 279.96	54 516 542.45
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	29 562 427.91	25 827 849.59
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-4 856.88	-14 222.36
Résultat disponible pour distribution	29 557 571.03	25 813 627.23
Résultat retenu pour réinvestissement	29 557 571.03	25 813 627.23

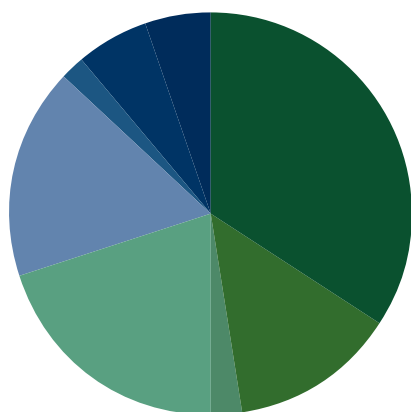
Répartition géographique/ faits et chiffres



Chiffres clés du portefeuille

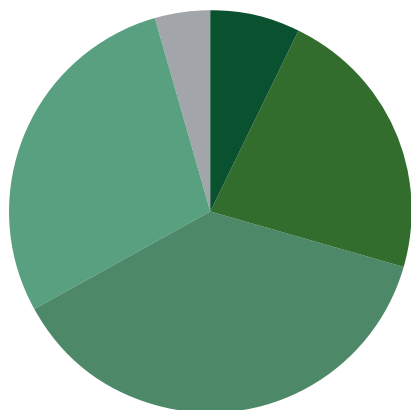
Nombre d'immeubles	116
Nombre d'immeubles	240
Total des objets en location	6 715
Total des appartements	2 784
Valeur vénale	CHF 1 301 226 100
Coûts de revient	CHF 1 147 092 000
Loyers encaissés (revenu locatif net)	CHF 45 630 191
Pertes sur loyers	CHF 3 240 720

Répartition géographique selon valeur vénale



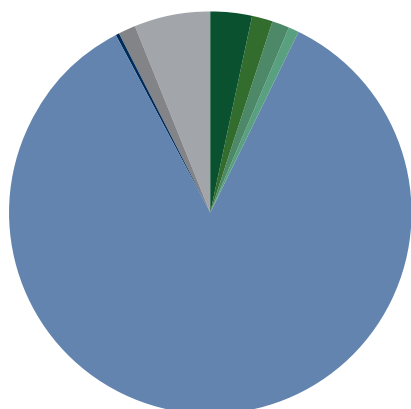
Zurich	34,20 %
Suisse orientale	13,40 %
Suisse centrale	2,45 %
Suisse du Nord-Ouest	20,20 %
Berne	16,90 %
Suisse méridionale	2,05 %
Arc lémanique	5,65 %
Suisse romande	5,20 %

Mix d'appartements



1-1,5 pièce	7,40 %
2-2,5 pièces	22,15 %
3-3,5 pièces	37,50 %
4-4,5 pièces	28,70 %
5+ pièces	4,25 %

Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés (juin x 12)



Bureaux	3,45 %
Vente	1,80 %
Cinéma/hôtel/restaurant	1,20 %
Entrepôts	0,80 %
Appartements	85,05 %
Production	0,00 %
Loisirs/sport	0,10 %
Logistique	0,20 %
Autres	1,30 %
Parking	6,10 %

Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2022
Immeubles résidentiels	
Lausanne, Avenue Robert-de-Menthon 16-20 / Rue Louis-Auguste-Curtat 9, 11, 13	19 050 000
Immeubles à usage commercial	
Aucun	
Constructions mixtes	
Aucun	
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours	
Amriswil, Sântisblickstrasse	4 868 000
Kaiseraugst, Wurmisweg 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f	17 370 000
Oberbipp, Steingasse	3 029 000
Copropriété	
Aucun	
Terrains en droit de superficie	
Aucun	
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	44 317 000

Engagements de vente au cours de l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Prix de vente en CHF
Bienne, Bözingenstrasse 141, 141A	5 653 000
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 2, 4, 6, 8, 10, Schützenstrasse 39, 39a, 41, 41a, 41b	35 220 000
Oberbipp, Steingasse	131 600
Wohlen, Niederwilerstrasse 10	4 500 000
Transactions entre les groupes de placement	
Aucun	
Placements immobiliers indirects	
Aucun	

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2021
Etziken, Buchenweg 2, 2a	3 578 000
Vente unités d'étage	
Suhr, Bahnhofstrasse 10/12	1 569 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	5 147 000

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

L'économie suisse, qui venait de se remettre rapidement de la pandémie, a été frappée par un autre choc externe début 2022: la crise ukrainienne. En conséquence, les prévisions des économistes du Credit Suisse concernant la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel pour 2022 ont été réduites à 2,5 %. La reprise devrait toutefois perdre de son dynamisme, raison pour laquelle la croissance du PIB devrait s'affaiblir à 1,6 % en 2023. De plus, le conflit en Ukraine a entraîné une hausse significative des taux d'inflation: après que les banques centrales ont déjà fortement augmenté les quantités de monnaie au cours des dernières années, les problèmes de chaîne d'approvisionnement déclenchés par la pandémie de coronavirus ont déjà entraîné une hausse des prix. L'invasion russe de l'Ukraine a renforcé cet effet et entraîné de fortes hausses des prix du pétrole, du gaz et de diverses matières premières. Au vu de l'inflation, qui s'est établie à 3,4 % en juin 2022 par rapport à l'année précédente, la Banque nationale suisse a décidé à la mi-juin de relever son taux directeur de 50

points de base pour le porter à moins 0,25 %. L'augmentation des taux d'intérêt directs ainsi que la hausse des rendements obligataires devraient freiner la très forte demande en biens immobiliers. Les facteurs de prix fondamentaux restent toutefois intacts: La croissance économique entraîne la création de nouveaux emplois de même qu'une immigration, soutenant ainsi la demande sur le marché des utilisateurs. L'activité de construction est en recul dans la plupart des régions et des secteurs, et les logements vacants affichent également une tendance à la baisse.

Répercussions du COVID-19/de la guerre en Ukraine

La situation pandémique durant l'exercice 2021/2022 s'est à nouveau stabilisée. Certaines utilisations ont encore enregistré des pertes de chiffre d'affaires. Dans des cas particulièrement problématiques, des solutions individuelles, sous forme d'exonérations ou de reports de loyers, ont pu être trouvées.



Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig / Wildenstrasse



Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig/Wildenstrasse

La guerre en Ukraine a un impact négatif sur les coûts de construction, il y a actuellement des problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction et en appareils numériques.

Notes sur le rapport annuel

Ajustements du portefeuille

Au cours de cet exercice, l'accent a été mis davantage sur l'optimisation du portefeuille. L'extension du pipeline de nouvelles constructions et les investissements dans les nouveaux projets existants ainsi que dans le portefeuille existant ont été les principales activités de l'année sous revue. Le but est de rajeunir progressivement le portefeuille et d'atteindre notre objectif de neutralité carbone en 2040. A cet effet, diverses opportunités d'achat ont été examinées et trois nouveaux projets de construction ont été acquis pour une valeur vénale après achèvement de CHF 89,8 millions et un immeuble existant pour une valeur vénale de CHF 19,0 millions.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 6,36 % au 30 juin 2022 est légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Cela est dû principalement à une nouvelle appréciation du portefeuille par la société d'évaluation externe Wüest Partner AG.

Projet achevé

Aucun projet important d'assainissement ou de construction neuve n'a été achevé au cours de l'année sous revue.

Projets en cours de construction

Amriswil, Säntisblickstrasse

Le projet de construction neuve «Säntisblick» avec 46 appartements a été acquis au printemps 2022 et sera achevé à l'automne 2024. Les trois corps de bâtiment se trouvent à 300 mètres du centre et ont été conçus pour des familles ainsi que pour des petits ménages.

Kaiseraugst, Wurmisweg

Le lotissement «Römerpark», composé de 119 appartements, sera prêt à être occupé à la fin de l'automne 2024. L'immeuble a été conçu pour des petits ménages et jouxte un lotissement en cours de construction, également en propriété par étage.

Oberbipp, Steingasse

Le projet de construction neuve avec 24 appartements a été acquis au printemps 2022 et sera achevé à l'automne 2024. Les trois corps de bâtiment ont été conçus pour accueillir aussi bien des familles que des ménages plus petits.

Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig/Wildenstrasse 8

La nouvelle construction est en cours de réalisation et sera achevée en août 2022. 67 nouveaux appartements et environ 400 m² de surfaces commerciales voient le jour sur un emplacement central bénéficiant de liaisons de transports publics idéales. 75 % des appartements ont déjà été loués.



Oberbipp, Steingasse

Olten, Gösgerstrasse

La procédure de permis de construire pour une nouvelle construction de 13 étages à la gare d'Olten a pris du retard en raison d'un recours. Nous comptons sur la délivrance du permis de construire d'ici fin 2022. Cette construction est dédiée à des surfaces commerciales du rez-de-chaussée au deuxième étage et à des appartements à partir du troisième étage.

Prangins, Route de Lausanne 110 A, C, D, F

La construction nouvellement acquise, située à proximité directe du Léman, disposera de 56 appartements locatifs et de 63 places de stationnement après son achèvement fin 2022.

Achats d'immeubles

Amriswil, Säntisblickstrasse

Le projet de construction neuve «Säntisblick» avec 46 appartements a été acquis au printemps 2022.

Le permis de construire définitif a été délivré et les trois corps de bâtiment devraient être occupés par les premiers locataires à l'été 2024.

Kaiseraugst, Wurmisweg

Le lotissement «Römerpark» a été acquis au printemps 2022 et devrait être achevé à la fin de l'automne 2024. Le permis de construire définitif pour les 119 logements a déjà été délivré.

Lausanne, Av. Robert-de-Menthon 16-20, Rue Louis-Auguste-Curtat 9, 11, 13

Un immeuble rénové comprenant 53 petits appartements et une surface commerciale au rez-de-chaussée a été acquis dans le centre de Lausanne.



Kaiseraugst, Wurmisweg 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f

Oberbipp, Steingasse

Le projet de construction neuve de 24 appartements, dont la construction a été autorisée, a été acquis au printemps 2022 et devrait être prêt à être occupé au printemps 2024.

Ventes d'immeubles

Au cours de cet exercice, nous avons vendu un immeuble d'une valeur vénale de CHF 3,58 millions pour des raisons stratégiques. Un autre bien immobilier à Neuhausen am Rheinfall, d'une valeur vénale de CHF 29,5 millions, a également été authentifié, et sera intégré au cours du nouvel exercice, le 1^{er} juillet 2022.

Investissements dans les immeubles existants

Nous investissons env. CHF 25 à 35 millions par an dans des immeubles existants. Ces investissements comprennent de petits travaux d'entretien, ainsi que des interventions plus importantes telles que la rénovation de certaines parties de bâtiments ou encore des rénovations complètes. Dans de rares cas, il est également judicieux de démolir la propriété existante et d'en construire une nouvelle, par exemple lorsqu'un immeuble obtient une augmentation de son coefficient d'utilisation dans le cadre d'un reclassement par la commune.

Les projets actuellement les plus importants comportant des interventions dans la substance existante sont les suivants:

Bâle, Oetlingerstrasse 44

Assainissement total de 11 appartements non loués. Les travaux ont démarré en avril 2022. L'achèvement est prévu pour novembre 2022.

Niederhasli, Langackerweg 13, 15

Assainissement total de 20 appartements habités. L'achèvement est prévu pour septembre 2022.

St-Gall, Grossackerstrasse 1, 3 / Neptunstrasse 2, 4
Le complexe d'îlots de 60 appartements sera rénové par étapes. Certaines parties du bâtiment seront démolies dans une deuxième phase et densifiées au moyen d'une construction neuve.

Succès des locations

Une location réussie est l'une des principales clés d'un portefeuille performant. Cette année également, plusieurs appartements et surfaces ont été nouvellement loués ou reloués. Au cours des deux années précédentes, le portefeuille a connu une activité importante de rénovation et de nouvelle construction, ce qui a généré un taux de perte de loyers supérieur à la moyenne. Grâce à des mesures de commercialisation encore renforcées et à une prévention ciblée des périodes de vacance dans le portefeuille, il a été possible d'enregistrer de nouveaux résultats positifs en matière de réduction des taux de vacance. Le taux de vacance s'élevait à 5,31 % à la date de référence du 30 juin 2022, ce qui correspond à la valeur la plus basse depuis 2016. Notre objectif, à savoir un faible taux de perte sur loyers à long terme, reste fortement prioritaire.



Langnau am Albis, Breitwiesstrasse 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70

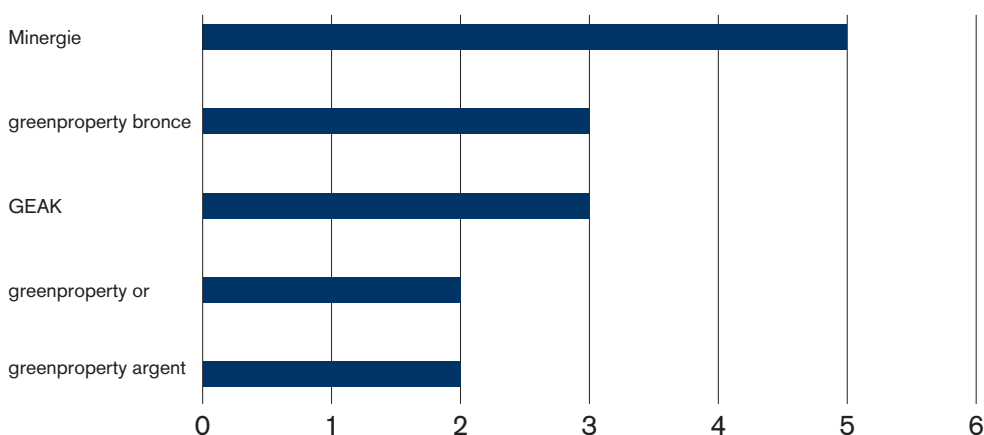
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 64–65 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

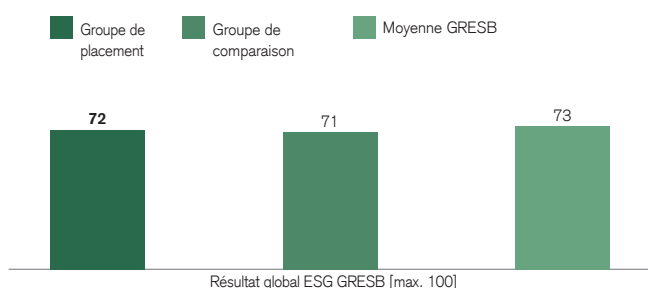
Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential compte dans son portefeuille 11 immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 10,4 % du portefeuille. Comme certains bâtiments sont certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats s'élève à 15. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



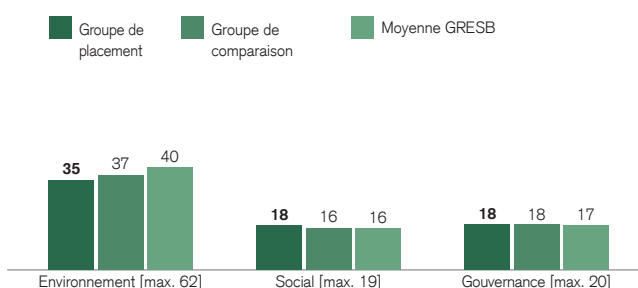
Performance ESG

En ce qui concerne l'analyse comparative de la performance ESG, CSF Real Estate Switzerland Residential participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark. Les résultats actuels sont disponibles ici:

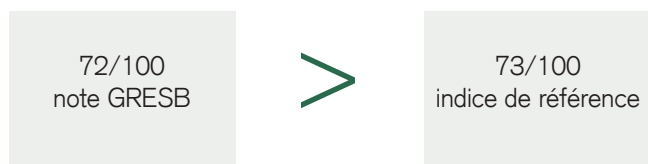
Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Evaluation GRESB par rapport à l'indice de référence



Afin d'évaluer sa performance ESG par rapport au groupe de référence et au marché immobilier, le groupe de placement participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Optimisation des bâtiments

Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants est mesurée, l'objectif étant de couvrir la majeure partie du portefeuille. Pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, les facteurs permettant d'atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP) sont prioritaires. Les chiffres clés pour les années 2020 et 2021 sont les suivants:

CSF Real Estate Residential	2021	2020	Variation
Surface totale des constructions achevées (m ²)	232 279	236 275	
Surface déterminante (m ²)	205 047	196 516	4,0 %
Taux de couverture surface avec valeurs (a)	88 %	83 %	
Intensité énergétique déterminante (kWh/m²)	151	151	0,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	30 980	29 548	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	76 %	90 %	
Intensité énergétique, part propriétaires (kWh/m²)	128	124	4,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	26 255	24 301	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	86 %	100 %	
Combustibles	18 154	18 214	
- Mazout	7 035	7 285	
- Gaz naturel	10 611	10 421	
- Biomasse (bois, pellets)	508	508	
Chauffage	5 256	3 710	
- Chauffage de proximité et à distance	2 958	1 654	
- Chaleur ambiante	2 297	2 055	
Electricité	2 845	2 377	
- Pompes à chaleur	881	822	
- Installations centrales, électricité des parties communes	1 964	1 555	
Intensité énergétique, part locataires (kWh/m²)	23	27	-14,0 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	4 725	5 247	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	24 %	46 %	
- Combustibles	0	0	
- Chauffage	0	0	
- Electricité	4 725	5 247	
Intensité des émissions déterminante (kg CO₂e/m²) (b)	20.1	20.4	-1,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	4 122	4 001	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	90 %	99 %	
Intensité des émissions scopes 1+2 propriétaires (kg CO₂e/m²) (b)	19.8	20.1	-2,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	4 059	3 951	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	91 %	100 %	
Scope 1	3 719	3 748	
- Mazout	1 787	1 850	
- Gaz de combustion (5)	1 931	1 897	
- Biomasse (bois, pellets)	1	1	
Scope 2	340	203	
- Chauffage de proximité et à distance (2)	308	176	
- Chaleur ambiante	0	0	
- Pompes à chaleur élec.	10	9	
- Installations centrales élec., électricité des parties communes	22	17	
Intensité des émissions scope 3 locataires (kg CO₂e/m²)	0.3	0.3	20,0 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	62	50	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	40 %	30 %	
Scope 3	62	50	
- Combustibles	0	0	
- Chauffage	0	0	
- Electricité	62	50	
Intensité eau (m³/m²)	1.16	1.12	3,0 %
Consommation d'eau calculée (m ³)	236 914	219 801	

Une marge d'incertitude de $\pm 10\%$ de la valeur indiquée s'applique à l'intensité d'énergie et d'émission déterminante. Les valeurs de consommation et les chiffres clés déclarés ici peuvent différer des valeurs publiées jusqu'à présent.

(a) Taux de couverture selon la définition AMAS. Surface totale des constructions achevées, y compris les immeubles «single-tenant», sans les projets de construction, sans les sorties et les entrées au cours de l'exercice. La surface déterminante correspond à la surface des constructions achevées avec des valeurs de consommation mesurées pour le chauffage des locaux et l'eau chaude ou avec les valeurs de consommation communiquées par les single-tenants. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée.

(b) Les chiffres clés sont basés sur le relevé des valeurs de consommation annuelle de l'exercice pour la surface déterminante indiquée. Les valeurs de consommation des combustibles se réfèrent à la valeur de combustion. Les valeurs de consommation relatives aux combustibles et au chauffage sont soumises à une correction climatique selon la méthode des degrés-jours unifiés de chauffage. Les valeurs de consommation manquantes, notamment pour l'électricité des surfaces louées, sans single-tenant, sont extrapolées à la surface déterminante à l'aide de valeurs de référence. Le taux de couverture des valeurs de mesure au cours de l'exercice montre la part des valeurs de mesure dans le résultat.

(c) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réalisé sous forme d'équivalents CO₂ (CO₂e) à partir des valeurs de consommation énergétique. Répartition selon la méthodologie du Greenhousegas Protocol GHGP. Les scopes 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les scopes 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les scopes 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives, y compris les estimations de la consommation d'électricité des surfaces louées sans single-tenants.

(1) avec facteurs d'émission pour combustibles selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2019: facteurs d'émission de CO₂ de l'Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse

(2) avec facteur d'émission pour chauffage de proximité et à distance en tant que valeur moyenne pour chauffage à distance ASCAD Suisse 2020, 2021, et facteurs d'émission selon Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017: «Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol».

(3) avec facteur d'émission en tant que mix de fournisseurs Suisse (Supplier Mix) selon l'Association of Issuing Bodies AIB, 2020 und 2021: European Residual Mixes.

(4) consommation d'eau en tant qu'approvisionnement en eau fraîche à partir du système d'approvisionnement communal.

(5) la part de gaz naturel indiquée ici englobe pour 2020 et 2021 également des parts ajoutées de biogaz du fournisseur. La répartition au bilan des livraisons de gaz en gaz naturel et biogaz relève d'une prévision prospective.

Rapport d'évaluation CSF Real Estate Switzerland Residential

1 Mandat

En vertu de l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs immeubles par des experts indépendants. Les biens immobiliers de CSF RES Residential ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2022 en sachant qu'une visite a ici eu lieu trois ans après la première inspection. Il incombe au Credit Suisse de mettre à disposition les documents actuels concernant les immeubles à évaluer.

2 Normes d'évaluation

La société Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux prescriptions et aux normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale». Les immeubles actuellement en construction sont évalués comme «projets».

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. L'escompte est effectué aux conditions du marché et corrigé en fonction du risque pour chaque immeuble, c'est-à-dire en fonction de ses chances et ses risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme être totalement indépendante et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

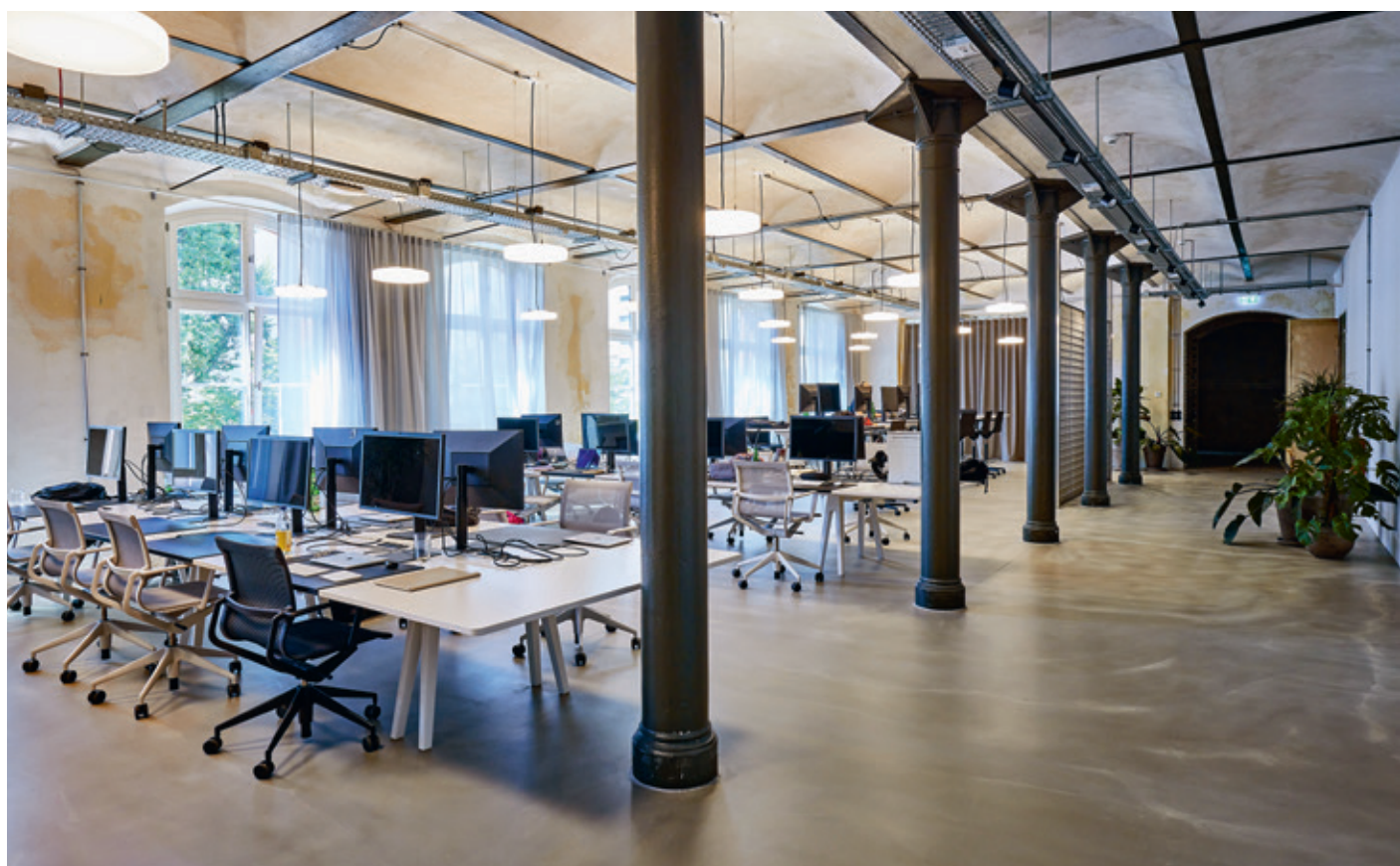
Zurich, le 14 juillet 2022
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSF Real Estate Germany

L'inventaire des immeubles est disponible sur www.credit-suisse.com dans Fund Gateway.



Berlin, Köpenicker Strasse

Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	7,01 %
Quote-part des fonds étrangers	28,61 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	63,91 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI) ¹	0,72 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI) ¹	1,01 %
Rendement des fonds propres (ROE)	4,78 %
Rendement de distribution	n/a
Rendement de distribution (ratio payout)	n/a
Rendement des placements	4,74 %
Quote-part des fonds étrangers	31,98 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,58 %
Taux d'escompte moyen	réel 2,95 % / nominal 4,98 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,20 %–4,20 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	4,04 %–6,28 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2022

	30.06.2022		30.06.2021	
	en EUR	en %*	en EUR	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	25 416 622	2,65 %	18 684 985	2,75 %

* des valeurs vénables

¹ Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA}: L'indication correspond à la quote-part des charges d'exploitation (biens immobiliers du portefeuille collectif des fondations de placement) du dernier exercice clôturé et n'offre aucune garantie quant à un niveau correspondant à l'avenir (VBI=actif immobilisé total, VNI=actif immobilisé net). La clause de non-responsabilité en fin de document s'applique également à cette page.

Product Team

Product Manager
Rafael Metternich

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Product CFO
Hanspeter Streule

Construction Manager
Stephan Ochsner

Acquisition Manager
Joachim von Radecke



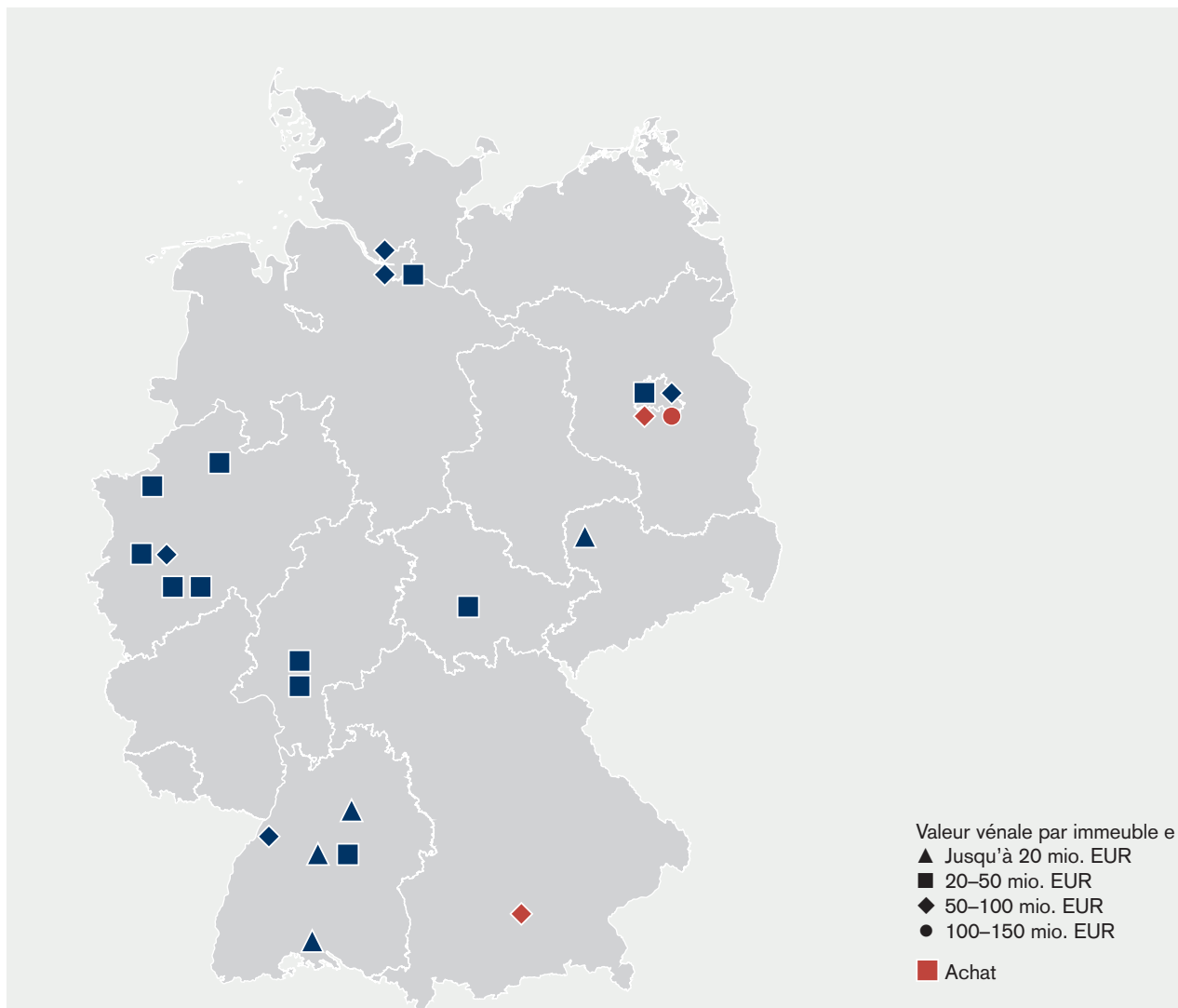
Compte de fortune/ compte de résultat

Compte de fortune au 30 juin 2022	30.06.2022 EUR	30.06.2021 EUR
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	34 550 754	105 503 283
Créances à court terme	9 739 744	14 447 719
Comptes de régularisation actifs	677 272	1 107 770
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	129 800 000	124 500 000
– Constructions achevées (y compris terrain)	827 800 000	555 000 000
Fortune totale	1 002 567 770	800 558 772
moins:		
Engagements à court terme	10 674 399	5 480 396
Comptes de régularisation passifs	10 505 849	6 111 664
Impôts latents	25 416 622	18 684 985
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	274 000 000	153 000 000
Fortune nette	681 970 900	617 281 727
Valeur d'inventaire par droit	1 327.36	1 267.27
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	617 281 727	571 307 000
Emissions de droits	43 877 786	25 662 480
Rachats de droits	-10 297 744	-20 468 202
Autres transactions sur droits	0	0
Bénéfice total	31 109 131	40 780 449
Fortune nette à la fin de l'exercice	681 970 900	617 281 727
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	22.46	18.38
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	487 095	483 124
Droits émis	34 567	21 154
Droits rachetés	-7 881	-17 183
Nombre de droits en circulation	513 781	487 095

Compte de résultat au 30 juin 2022

	01.07.2021 – 30.06.2022 EUR	01.07.2020 – 30.06.2021 EUR
Revenus locatifs théoriques	27 204 480	23 990 721
Logements vacants	-1 905 825	-1 658 929
Pertes d'encaissement sur loyers	0	-7 193
Revenu locatif net	25 298 655	22 324 599
Maintenance	-2 469 716	-2 308 659
Réparation	-1 591 619	-888 642
Entretien des immeubles	-4 061 335	-3 197 301
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-90 413	-21 895
Pertes sur créances, variations du ducroire	-9 159	-457 841
Assurances	-1 933	-1 943
Frais d'administration	-406 133	-470 797
Frais de location et d'insertion	-2 052	-436
Impôts et taxes	-395 882	-2 626 362
Autres charges d'exploitation	-914 994	-856 958
Charges d'exploitation	-1 820 566	-4 436 232
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	19 416 754	14 691 066
Intérêts actifs	0	0
Autres revenus	629 260	755 643
Autres revenus	629 260	755 643
Intérêts hypothécaires	-1 606 949	-996 987
Autres intérêts passifs	-1 212 753	-1 102 344
Autres charges de financement	-147 933	0
Charges de financement	-2 967 635	2 099 331
Frais de gestion	-5 259 532	-4 235 300
Frais d'estimation et frais d'audit	-220 017	-228 609
Frais d'administration	-5 479 549	-4 463 909
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	28 140	193 955
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-87 994	-123 923
Revenus/charges des mutations de droits	-59 854	70 032
Produits nets	11 538 976	8 953 501
Gains et pertes en capital réalisés	2 142 811	5 487 061
Gains et pertes de change réalisés	8 115	-3 883
Bénéfice réalisé	13 689 902	14 436 679
Gains et pertes en capital non réalisés	24 162 692	31 790 996
Gains et pertes de change non réalisés	-11 826	-35 178
Variation des impôts latents	-6 731 637	-5 412 048
Bénéfice total	31 109 131	40 780 449
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	11 538 976	8 953 501
Résultat retenu pour réinvestissement	11 538 976	8 953 501

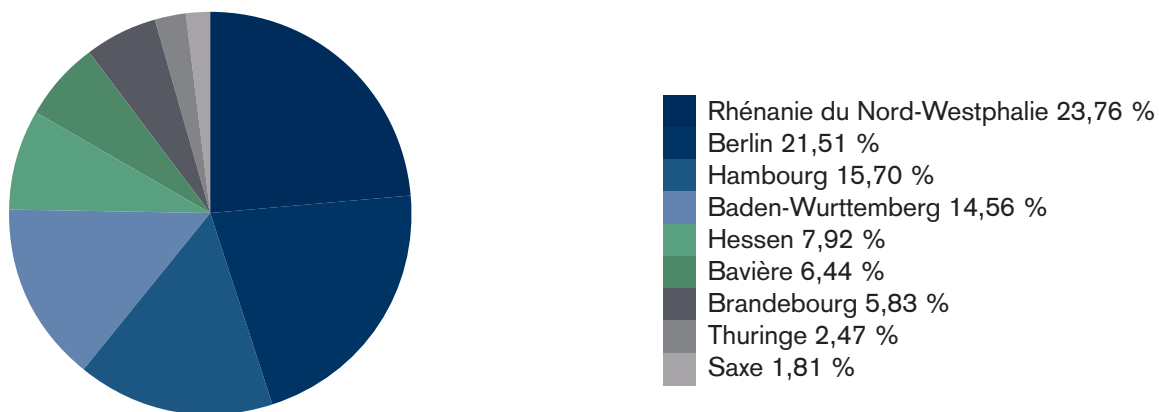
Répartition géographique/ faits et chiffres



Chiffres clés du portefeuille

Nombre d'immeubles	23
Nombre d'immeubles	34
Surface locative	266 909 m ²
Total des objets en location	2 308
Valeur vénale	EUR 957 600 000
Coûts de revient	EUR 859 295 467
Revenus locatifs théoriques (annualisés au 30.06.)	EUR 32 117 406
Pertes sur loyers	EUR 1 905 825

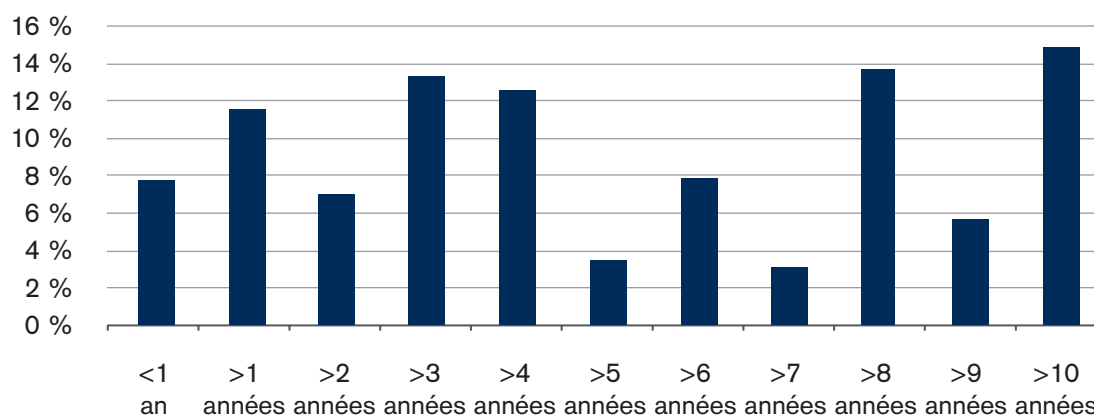
Répartition géographique selon valeur vénale



Répartition selon le revenu locatif net effectif



Durée restante des baux après revenu locatif net effectif



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en EUR au 30.06.2022
Munich, Rosental 6	25.08.21	61 700 000
Dahlewitz, Eschenweg 5	27.11.21	55 800 000
Berlin, Köpenicker Strasse 122	02.12.21	119 000 000
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2021/2022		236 500 000

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en EUR au 30.06.2021
Hambourg, Ferdinandstrasse 28-30	30.06.22	11 500 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022		11 500 000

Produkt Report

Extension du portefeuille de trois immeubles de bureaux et de logistique avec d'excellentes qualités architectoniques et d'emplacement à Munich et à Berlin

En 2021/2022, le groupe de placement CSF Real Estate Germany (CSF RE Germany) a pu encore augmenter la diversification et la stabilité de son portefeuille par trois achats. En ce qui concerne les acquisitions, l'accent a été mis sur la durabilité, les critères d'emplacement et les potentiels de croissance des loyers. L'actif total du groupe de placement dépasse pour la première fois la barre du milliard d'euros.

Jusqu'à présent, le marché immobilier allemand a bien surmonté la pandémie. Après une certaine retenue initiale dans les demandes de location, notamment de la part des grandes entreprises, le marché allemand de la location a connu un net regain d'activité au cours des 12 derniers mois. La persistance de faibles taux de vacance dans les centres-villes allemands a entraîné une nouvelle hausse des loyers les plus élevés. Les immeubles de bureaux modernes et énergétiquement efficaces situés dans les centres des grandes villes allemandes sont très convoités par les locataires et les investisseurs. Le marché de la logistique reste marqué par une forte activité de location. Les surfaces logistiques en zone urbaine – les objets dits «Last Mile» – sont particulièrement rares et promettent un potentiel significatif de croissance des loyers.

Toutefois, en raison des tensions géopolitiques, de l'inflation élevée et de la hausse des coûts de financement, le volume des transactions sur le marché immobilier allemand a fortement perdu de son dynamisme au cours du premier semestre 2022 et les rendements initiaux nets de l'immobilier de bureau ont augmenté de 10 à 20 points de base. Les objets obsolètes ou «bruns» situés dans des endroits décentralisés ou dans des parcs de bureaux apparaissent comme les perdants de la crise. Dans le cadre de la course à la main-d'œuvre qualifiée et de la mise en œuvre de stratégies de durabilité par de nombreuses entreprises, l'attention se porte

sur les immeubles de bureaux modernes et «verts» dans les centres-villes. Ces biens sont particulièrement prometteurs en termes de croissance des loyers de marché. Couplées à des hausses de revenus provenant de loyers indexés, les valeurs en capital des immeubles modernes et centraux devraient résister à la hausse des taux d'intérêt et permettre une nouvelle croissance de la valeur.

A la date de clôture du 30 juin 2022, le portefeuille de CSF RE Germany comprend 23 immeubles d'une valeur totale de EUR 957,60 millions (année précédente EUR 679,50 mio.). Le portefeuille est substantiellement et géographiquement largement diversifié. 24 % de la valeur vénale sont imputables au Land de

Berlin, Köpenicker Strasse



Rhénanie-du-Nord-Westphalie, 22 % à Berlin, 16 % à Hambourg, 14 % au Bade-Wurtemberg, 8 % à la Hesse, 6 % à la Bavière, 6 % au Brandebourg et 2 % à la Thuringe et à la Saxe. La majeure partie des revenus locatifs, soit environ 58 %, provient d'une utilisation en tant que bureaux. 22 % des revenus résultent de la location de surfaces logistiques, 11 % de la location de surfaces de commerce/restauration et près de 4 % de places de stationnement. Les 5 % restants environ sont répartis entre des logements, des entrepôts et d'autres formes d'utilisation.

Au cours de l'exercice 2021/22, le portefeuille existant a pu être complété par un immeuble commercial au cœur de Munich ainsi que par un immeuble de bureaux et un immeuble de logistique à Berlin. L'objet à Munich se trouve directement sur le Viktualienmarkt. L'immeuble est entièrement loué et promet un potentiel d'augmentation des loyers par le biais de nouvelles locations. Le bien immobilier logistique acheté est un objet «last mile» situé au sud de Berlin (Land de Brandebourg), à proximité immédiate de l'aéroport BER récemment ouvert. Le nouveau bâtiment a reçu le label de développement durable DGNB GOLD et est loué à long terme à Amazon. Depuis ce centre logistique, le locataire prévoit d'effectuer toutes les livraisons de marchandises exclusivement par véhicule électrique. C'est pourquoi tous les emplacements ont été équipés de bornes de recharge.

La deuxième transaction à Berlin concerne un immeuble de bureaux totalement rénové et classé monument historique, incluant une nouvelle extension dans le quartier de Berlin-Mitte. L'objet a été rénové selon les normes de développement durable les plus strictes et dispose de sa propre installation géothermique et solaire. De plus, de nombreux espaces extérieurs ainsi que le propre parc offrent aux utilisateurs des possibilités de se retirer pour des réunions informelles et pour se détendre. Le certificat de développement durable DGNB Gold devrait être prochainement obtenu. L'immeuble est loué intégralement et à long terme.

Des résultats positifs ont été également enregistrés dans le portefeuille existant de CSF RE Allemagne: Le sous-portefeuille «North Value Hamburg», qui a été acquis en 2020 dans le but d'un repositionnement important, se trouve dans les dernières phases de son assainissement. L'objet de la Rosenstrasse doit être remis au locataire progressivement au cours des T3 et T4 2022. Un bail à long terme a pu être conclu pour la quasi-totalité du bâtiment avec une entreprise renommée du secteur de la logistique et de la navigation.



Berlin, Köpenicker Strasse (surface de bureaux)

Les travaux d'assainissement de l'immeuble de la Ferdinandstrasse devraient s'achever en 2023.

La mise en location est prévue pour le second semestre 2023.

Le troisième et très petit objet du portefeuille partiel a pu être vendu comme prévu au cours de l'exercice clôturé.

Le 30 juin 2022, l'objet Friedrichstrasse Berlin a en outre été libéré de son bail. Un repositionnement important et une rénovation énergétique sont prévus au cours des deux prochaines années. Une fois achevé, le potentiel de revenus de ce bien immobilier devrait plus que doubler. Les trois rénovations actuelles mettent l'accent sur les critères de développement durable, l'efficacité énergétique et la qualité pour les utilisateurs. Des certificats de bâtiments selon BREEAM et LEED sont visés dans le cadre des revitalisations. Les investissements dans les trois immeubles sont compensés par une nette croissance des loyers et de la valeur.

En outre, des stratégies individuelles de développement durable sont actuellement élaborées pour les autres biens immobiliers du portefeuille existant. L'objectif est d'optimiser progressivement l'efficacité énergétique des bâtiments, de passer à des sources d'énergie préservant les ressources et de certifier les objets. Dans le cadre des stratégies de développement durable, il est également possible d'identifier les immeubles dont les coûts d'assainissement/le potentiel de rendement sont moins intéressants et de les classer comme candidats à la vente à moyen terme.



Berlin, Dahlewitz

Le CSF RE Germany est ouvert trimestriellement aux souscriptions et rachats. Durant l'exercice écoulé, 26 685 droits nets ont été nouvellement émis. Le nombre de droits en circulation est passé à 513 781 au cours de la période sous revue. Au cours du deuxième trimestre 2022, des rachats d'environ EUR 33 millions ont toutefois été annoncés sur le produit, lesquels doivent être satisfaits fin 2022.

L'objectif d'investissement de CSF RE Germany reste axé sur des immeubles commerciaux situés dans les centres-villes de grandes et moyennes agglomérations allemandes ainsi que sur la poursuite du développement du portefeuille avec des immeubles logistiques modernes situés sur des emplacements stratégiques bénéficiant de liaisons de transport optimales.

Le taux d'actualisation réel au niveau du portefeuille est en moyenne de 2,95 % (3,24 %) du résultat net après déduction des mesures de remise en état à long terme. Le financement par fonds étrangers s'élève à EUR 274,00 millions (EUR 153,00 mio.), soit 28,61 % (22,52 %) de la valeur vénale. Après déduction des impôts latents de EUR 25,42 millions (EUR 18,68 mio.) et d'autres dettes à court terme, la fortune nette s'inscrit à EUR 681,97 millions (EUR 617,28 mio.).

Le revenu locatif net a augmenté de EUR 22,32 millions à EUR 25,30 millions. Ceci s'explique notamment par l'achat de nouveaux biens immobiliers. Les trois immeubles du portefeuille partiel acquis en 2020 à Hambourg se trouvaient toujours dans le portefeuille de développement en raison de rénovations en cours et n'affectent donc pas le taux de perte de loyers. Le taux de défaut de paiement des loyers dans CSF RE Germany s'élève à 7,01 % au 30 juin 2022 (6,94 %). Après déduction des mesures d'entretien et de remise en état de EUR 4,06 millions

(EUR 3,20 mio.) et des autres coûts opérationnels, le résultat opérationnel s'élève à EUR 19,42 millions (EUR 14,69 mio.). Les autres revenus de EUR 0,63 million (EUR 0,76 mio.) proviennent principalement de l'émission ou du rachat de droits.

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont augmenté de EUR 2,10 millions pour atteindre EUR 2,97 millions. Les frais de gestion se sont élevés à EUR 5,26 millions (EUR 4,24 mio.), soit 0,55 % de la fortune totale moyenne. Le résultat net des mutations de droits avec rachat et versement de revenus courants s'élève à EUR -0,06 million (EUR 0,07 mio.).

Le produit net est de EUR 11,54 millions (EUR 8,95 mio.). Le produit retenu pour réinvestissement s'élève à EUR 22,46 (EUR 18,38) par droit. Compte tenu des gains en capital réalisés, notamment sur la vente de Hambourg, de EUR 2,14 millions (EUR 5,49 mio.), des gains en capitaux non réalisés sur les ajustements de la valeur vénale de EUR 24,16 millions (EUR 31,79 mio.) et des pertes de change non réalisées de EUR -0,01 million (EUR -0,04 mio.) ainsi que de la variation des impôts différés de EUR 6,73 millions (EUR 5,41 mio.), il en résulte



Munich, Rosental

un bénéfice total de EUR 31,11 millions (EUR 40,78 mio.). Le rendement des placements atteint ainsi 4,74 % (7,17 %).

Le point sur le marché immobilier allemand

Le contexte économique mondial s'est encore dégradé au deuxième trimestre 2022. Par rapport au trimestre précédent, le produit intérieur brut (PIB) allemand corrigé des prix, des variations saisonnières et des effets calendaires n'a augmenté que de 0,1 %. L'inflation en Allemagne s'élève à 7,5 % en juillet 2022 – toujours fortement stimulée par les prix élevés de l'énergie. La forte hausse des taux d'intérêt a toutefois été interrompue en juillet 2022, les réactions attendues des banques centrales à la forte hausse générale des prix ayant été compensées par une croissance économique plus faible. Les emprunts fédéraux allemands à dix ans sont désormais repassés sous la barre des 1,0 %, après avoir atteint un pic de 1,8 % en juin 2022.

L'économie de la zone euro ne devrait plus croître que de 2,5 % cette année, tandis qu'une contraction de 0,2 % est attendue pour 2023. Cela est principalement dû au ralentissement prévu en Allemagne (-0,6 % de croissance annuelle en 2023) et en Italie (-0,4 %), où les prix élevés de l'énergie pèsent sur la production industrielle. La confiance des consommateurs est également à un niveau historiquement bas, ce qui se répercute en conséquence sur la demande (source: Credit Suisse; août 2022). D'autre part, la forte hausse de l'inflation laisse toutefois présager que la Banque centrale européenne pourrait fortement serrer la vis des taux d'intérêt au cours du troisième trimestre 2022.

Les premières données disponibles sur le marché immobilier pour le deuxième trimestre 2022 montrent un ralentissement sur les marchés de l'investissement, où les investisseurs adoptent une attitude attendue. Les rendements nets de l'immobilier haut de gamme ont augmenté un peu moins que nous ne l'avions initialement prévu; nous nous attendions à une hausse des rendements d'environ 25 points de base en glissement trimestriel sur plusieurs marchés. Jusqu'à présent, on a pu observer des décalages de rendement de 10 (p. ex. Hambourg) ou 20 points de base (Munich) dans l'immobilier de bureau allemand (source: PMA). Cependant, de nombreux marchés ont parallèlement enregistré une hausse des loyers les plus élevés d'environ 1 à 2 % depuis le premier trimestre, en raison de la persistance d'une forte demande. La préférence va clairement aux objets de grande qualité, efficaces sur le plan énergétique, conformes aux normes ESG et bien situés. A Berlin-Mitte, les loyers les plus élevés pour les bureaux ont augmenté de 9,3 % l'année dernière, dont 1,2 % pour le seul deuxième

trimestre 2022. Les loyers les plus élevés ont également augmenté de manière significative à Stuttgart (6,4 % yoy), Düsseldorf (5,6 % yoy) et Hambourg (5,0 % yoy).

Le volume des transactions sur le marché immobilier allemand s'élevait à EUR 8,6 milliards au deuxième trimestre 2022, soit 56 % de moins qu'il y a un an (source: Real Capital Analytics). La valeur pour le trimestre écoulé à la fin juin 2022 est le point de données le plus faible de ces dix dernières années. Au premier semestre 2022, le volume des transactions de biens immobiliers allemands a chuté de plus d'un tiers par rapport à la même période l'année dernière.

En ce qui concerne les placements immobiliers, nous prévoyons une nouvelle hausse des rendements initiaux, mais en fonction de la situation économique locale. Les valeurs du capital sont sous pression en raison de l'affaiblissement de la croissance et de la hausse des taux d'intérêt. D'un autre côté, la pénurie persistante de surfaces à louer modernes et centrales, et le potentiel de croissance des loyers qui en résulte, devraient soutenir les rendements des investissements immobiliers. Certaines villes et certains secteurs devraient être en mesure de générer des rendements ajustés au risque attractifs sur l'horizon d'investissement typique d'un investissement immobilier, même si les perspectives de l'économie nationale sont sombres. Pour les biens immobiliers existants loués, il convient en outre de souligner l'indexation des loyers sur l'inflation, qui augmente encore les revenus locatifs et peut ainsi contrecarrer la hausse des rendements initiaux.



Berlin, Dahlewitz (station de recharge de véhicules électriques)

Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 64–65 du présent Data Report.

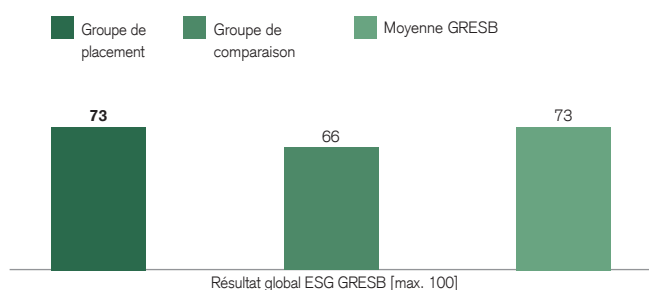
Certificats de bâtiments

Tous les biens immobiliers du groupe de placement CSF Real Estate Germany disposent d'un certificat énergétique. L'immeuble logistique nouvellement acquis à Berlin a obtenu le certificat DGNB Gold. L'immeuble de bureaux nouvellement acquis à Berlin vise également le certificat DGNB Gold, mais il n'a pas encore été délivré.

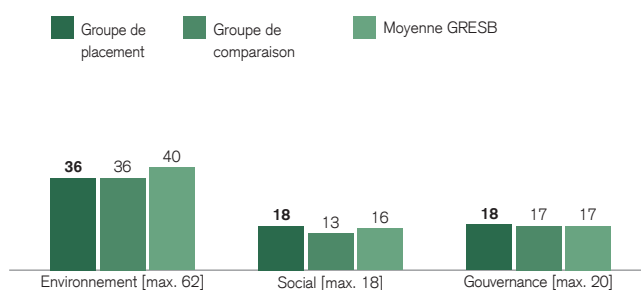
Performance ESG

En ce qui concerne l'analyse comparative de la performance ESG, CSF Real Estate Germany participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark. Les résultats actuels sont disponibles ici :

Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Evaluation GRESB par rapport à l'indice de référence



Afin d'évaluer sa performance ESG par rapport au groupe de référence et au marché immobilier, le groupe de placement participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



Optimisation des bâtiments

Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants est mesurée, l'objectif étant de couvrir la majeure partie du portefeuille. Pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, les facteurs permettant d'atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP) sont prioritaires. Les chiffres clés pour les années 2020 et 2021 sont les suivants :

CSF Real Estate Germany	2021	2020	Variation
Surface totale des constructions achevées (m ²)	193 603	225 323	
Surface déterminante (m ²)	158 665	116 412	36 %
Taux de couverture surface avec valeurs (a)	82 %	52 %	
Intensité énergétique déterminante (kWh/m²)	120	153	-22 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	19 104	17 860	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	100 %	100 %	
Intensité énergétique, part propriétaires (kWh/m²)	68	89	-24 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	10 805	10 384	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	100 %	100 %	
Combustibles	3 794	3 615	
- Mazout	0	0	
- Gaz de combustion (5)	3 794	3 615	
- Biomasse (bois, pellets)	0	0	
Chauffage	4 364	4 292	
- Chauffage de proximité et à distance	4 364	4 292	
- Chaleur ambiante	0	0	
Electricité	2 646	2 477	
- Pompes à chaleur	0	0	
- Installations centrales, électricité des parties communes	2 646	2 477	
Intensité énergétique, part single-tenant (kWh/m²)	52	64	-19 %
Consommation énergétique déterminante (b) (MWh)	8 299	7 476	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (b)	100 %	100 %	
- Combustibles	3 364	2 124	
- Chauffage	1 805	3 364	
- Electricité	3 130	1 988	
Intensité des émissions déterminante (kg CO₂e/m²) (b)	27.6	30.9	-11 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	4 385	3 595	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	100 %	100 %	
Intensité des émissions scopes 1+2 propriétaires (kg CO₂e/m²) (b)	14.8	19.3	-23 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	2 354	2 248	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	100 %	100 %	
Scope 1	691	658	
- Mazout	0	0	
- Gaz de combustion (5)	691	658	
- Biomasse (bois, pellets)	0	0	
Scope 2	1 663	1 590	
- Chauffage de proximité et à distance (2)	718	706	
- Chaleur ambiante	0	0	
- Pompes à chaleur élec.	0	0	
- Installations centrales élec., électricité des parties communes (3)	945	883	
Intensité des émissions scope 3 single-tenant (kg CO₂e/m²)	12.8	11.6	10 %
Emissions de gaz à effet de serre déterminantes (c)	2 031	1 347	
Taux de couverture valeurs mesurées exercice (c)	100 %	100 %	
Scope 3	2 031	1 347	
- Combustibles (1)	612	387	
- Chaleur (2)	297	248	
- Electricité (3)	1 121	713	
Intensité eau (m³/m²)	0.26	0.29	-12 %
Consommation d'eau déterminante (4) (m ³)	41 044	34 184	

Une marge d'incertitude de $\pm 10\%$ de la valeur indiquée s'applique à l'intensité d'énergie et d'émission. Les valeurs de consommation et les chiffres clés déclarés ici peuvent différer des valeurs publiées jusqu'à présent.

(a) Taux de couverture selon la définition AMAS. Surface totale des constructions achevées, y compris les immeubles «single-tenant», sans les projets de construction, sans les sorties et les entrées au cours de l'exercice. La surface déterminante correspond à la surface des constructions achevées avec des valeurs de consommation mesurées pour le chauffage des locaux et l'eau chaude ou avec les valeurs de consommation communiquées par les single-tenants. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée.

(b) Les chiffres clés sont basés sur le relevé des valeurs de consommation annuelle d'énergie achetée par le propriétaire et par les single-tenants pour la surface déterminante indiquée. L'électricité achetée directement par les locataires dans les immeubles à locataires multiples n'est pas incluse. Les valeurs de consommation des combustibles se réfèrent à la valeur de combustion.

(c) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est réalisé sous forme d'équivalents CO₂ (CO₂e) à partir des valeurs de consommation énergétique. Répartition selon la méthodologie du Greenhousegas Protocol GHGP. Les scopes 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les scopes 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les scopes 3 sont des émissions indirectes résultant de l'achat d'électricité des single-tenants.

(1) avec facteurs d'émission pour combustibles selon l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), 2019: facteurs d'émission de CO₂ de l'Inventaire des gaz à effet de serre de la Suisse

(2) avec un facteur d'émission pour le chauffage urbain et le chauffage à distance comme valeur moyenne du chauffage à distance Europe selon METIS Study S9, 2018. Un calcul plus différencié est prévu pour le chauffage à distance à l'avenir.

(3) avec facteur d'émission en tant que mix de production Allemagne (Production Mix) selon l'Association of Issuing Bodies AIB, 2020 et 2021: European Residual Mixes.

(4) consommation d'eau en tant qu'approvisionnement en eau fraîche à partir du système d'approvisionnement communal. La valeur 2021 intègre des estimations pour 27 % de la surface déterminante.

(5) la part de gaz naturel indiquée ici englobe pour 2020 et 2021 également des parts ajoutées de biogaz du fournisseur. La répartition au bilan des livraisons de gaz en gaz naturel et biogaz relève d'une prévision prospective.

Rapport d'évaluation

CSF Real Estate Germany

1 Mandat

En vertu de l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs immeubles par des experts indépendants. Les biens immobiliers de CSF Real Estate Germany ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2022 en sachant qu'une visite a ici eu lieu trois ans après la première inspection.

Il incombe au Credit Suisse de mettre à disposition les documents actuels concernant les immeubles à évaluer.

2 Normes d'évaluation

La société Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux prescriptions et aux normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale». Les immeubles en construction sont également évalués selon la «Fair Market Value».

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. L'escompte est effectué aux conditions du marché et corrigé en fonction du risque pour chaque immeuble, c'est-à-dire en fonction de ses chances et ses risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme être totalement indépendante et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Zurich, le 30 juin 2022
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Développement durable – stratégie et définition des objectifs

La gestion de portefeuille intègre les aspects de développement durable dans sa gestion immobilière active et s'oriente vers des normes de développement durable nationales et internationales. Il est important d'intégrer l'ensemble des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) tout au long de la chaîne de valeur immobilière et du cycle de vie des biens immobiliers. L'intégration de critères ESG s'applique aussi bien aux immeubles existants qu'aux constructions neuves ou aux projets de développement. La gouvernance, avec des responsabilités clairement définies, favorise l'échange actif à travers tous les domaines d'expertise et s'organise autour de réunions régulières du comité ESG et du groupe de travail ESG. Des directives et des objectifs de développement nationaux et internationaux de premier plan constituent le cadre d'un investissement responsable (Objectifs de développement durable des Nations unies, Principes pour l'investissement responsable des Nations unies). La détermination des critères ESG tient compte des guides actuels du secteur de la construction et des associations d'architectes, des normes de labellisation et de certification ainsi que des normes de gestion des risques et de reporting (GRI, INREV, EPRA) ¹.

Les objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU constituent un cadre de référence important pour l'action de la gestion de portefeuille, l'accent étant principalement mis sur:

 3 GOOD HEALTH	Le bien-être et de bonnes conditions de vie et de travail sont les facteurs de succès de notre immobilier durable.	 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	Notre stratégie de développement durable apporte une contribution active à des villes et communes axées sur le développement durable.
 6 CLEAN WATER AND SANITATION	La consommation d'eau est optimisée à l'aide de mesures efficaces et d'une robinetterie permettant d'économiser l'eau.	 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION	Une utilisation responsable et prudente des ressources a lieu tout au long du cycle de vie du bien immobilier.
 7 RENEWABLE ENERGY	L'efficacité énergétique et l'utilisation de sources d'énergie non fossiles constituent notre objectif.	 13 CLIMATE ACTION	La décarbonisation active est au cœur de notre stratégie de développement durable pour un portefeuille immobilier climatiquement neutre.
 9 INNOVATION AND INFRASTRUCTURE	Les innovations et l'utilisation de nouvelles technologies contribuent à une infrastructure moderne.	 17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS	L'engagement et la gestion des parties prenantes intègrent tous les groupes de parties prenantes.

Initiatives de développement durable de la gestion de portefeuille

Dans le but de créer de la valeur par l'optimisation durable des portefeuilles, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, en tant que gestionnaire de portefeuille, a défini trois domaines clés des initiatives de développement durable. Le premier pilier consiste à augmenter le nombre de certifications de bâtiments, notamment pour les nouvelles constructions. En plus des labels de développement durable et des certificats de tiers disponibles sur le marché (par ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) permettant d'évaluer la qualité des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques de développement durable, une certification des bâtiments est effectuée par le label de qualité propriétaire greenproperty pour certains projets de construction (nouvelles constructions, constructions de remplacement et rénovations complètes). Plus d'informations sur le label de qualité greenproperty sont disponibles sur le site www.greenproperty.ch. Le deuxième pilier des initiatives de développement durable se concentre sur l'optimisation des bâtiments existants. Celle-ci vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers existants par le biais de diverses mesures d'optimisation à court et à long terme tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier. L'objectif de réduction des émissions de CO₂ de Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management est de parvenir à zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP). Pour ce faire, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants sont surveillées selon une approche systématique.

¹ GRI, Global Reporting Initiative; INREV Sustainability Best Practice; EPRA Sustainability Best Practices

Le troisième pilier ferme la boucle et vise à mesurer le succès de l'intégration des critères ESG à l'aide d'indices de référence ESG. Il s'agit notamment du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et d'autres initiatives d'analyse comparative (p. ex. REIDA, PACTA), qui permettent de vérifier et de documenter régulièrement les performances.²

#1 Certification des bâtiments		#2 Optimisation des bâtiments		#3 Performance ESG
Normes internes	Normes externes	Effizienz énergétique	Réduction des émissions de CO ₂	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> Norme interne: label de qualité greenproperty [>50 indicateurs ESG] Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et optimisation de l'efficacité énergétique et des émissions de CO₂ Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme Transition vers un portefeuille immobilier climatiquement neutre «Net-Zero» 		<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB) Autres indices de référence ESG

objectifs en matière de développement durable

Nous définissons nos objectifs de durabilité à l'aide d'indicateurs mesurables. Pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, les facteurs permettant d'atteindre l'objectif zéro émission nette d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP) sont prioritaires. Outre les objectifs de réduction des émissions de CO₂, notre but consiste à accroître encore l'efficacité en matière d'énergie et de ressources, et à développer l'utilisation des énergies renouvelables tant lors de l'achat d'énergie que par la propre production. Nous optimisons l'intégration ESG avec l'aide de la transformation numérique et élargissons la gestion des risques ESG. Les indicateurs sociaux sont plus difficiles à mesurer car ils sont souvent qualitatifs. Néanmoins, ils constituent un élément important de notre stratégie. De manière générale, les aspects de gouvernance augmentent constamment avec les exigences réglementaires croissantes, p. ex. le Green Deal de l'UE avec la taxonomie européenne et le SFDR ont une influence sur le marché immobilier suisse.

La gestion de portefeuille a défini les objectifs de développement durable suivants pour les placements immobiliers:

Consommation énergétique:	env. -50 % jusqu'en 2040 (par rapport à 2019, like-for-like)
Energies renouvelables:	env. +30 % jusqu'en 2040 (par rapport à 2019, like-for-like)
Emissions de CO ₂ :	env. -50 % jusqu'en 2030 (par rapport à 2019, like-for-like)
Consommation d'eau:	env. -50 % jusqu'en 2040 (par rapport à 2019, like-for-like)
Déchets:	env. -50 % jusqu'en 2040 (par rapport à 2019, like-for-like)
Label immobilier (y c. certificats d'efficacité énergétique):	env. +50 % jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
Transparence / disponibilité des données (ESG):	env. 100 % jusqu'en 2025 (par rapport à 2020, en chiffres absolus)
Neutralité climatique (objectif CO ₂ «Net-Zero»):	env. 100 % jusqu'en 2040 (par rapport à 2019, like-for-like)

² UN PR 4, 10, 11

Vos interlocuteurs



Product Manager
CSF Real Estate Switzerland

Monsieur Andreas Roth
+41 044 334 43 46
andreas.roth@credit-suisse.com



Product Manager
CSF Real Estate Switzerland Commercial &
CSF Real Estate Switzerland Residential

Monsieur Murat Saydam
+41 044 334 43 26
murat.saydam@credit-suisse.com



Product Manager
CSF Real Estate Germany

Monsieur Rafael Metternich
+41 044 334 02 47
rafael.metternich@credit-suisse.com

«Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Le placement comporte des risques, notamment les risques de fluctuation de la valeur et du rendement, ainsi que de nombreux autres risques, même imprévisibles. Les principaux risques liés aux placements immobiliers sont la liquidité limitée du marché immobilier, les variations des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des biens immobiliers, les risques inhérents à la construction de bâtiments et les risques environnementaux (p. ex. la contamination des sols). Les risques sont décrits en détail dans le prospectus du groupe de placement. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group SA et/ou ses filiales (ci-après «CS») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. 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). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. L'émetteur et le gestionnaire des produits CSF est Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les statuts, le règlement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel ou les fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs. L'indicateur TER_{ISA} reflète l'ensemble des commissions et frais qui sont débités en permanence de la fortune du groupe de placement (charges d'exploitation). Il est présenté sous forme de pourcentage de la moyenne de l'actif immobilisé net (VNI) ou de l'actif immobilisé total (VBI) du groupe de placement. Le TER_{ISA} est calculé à la fin de chaque exercice pour les douze derniers mois (à l'exception du premier exercice, pour lequel un TER_{ISA} (TER_{ISA} ex ante) est indiqué au début). Le TER_{ISA} n'offre aucune garantie quant à un niveau équivalent à l'avenir.

Copyright © 2022 Credit Suisse Group SA et/ou ses filiales. Tous droits réservés.»

**CREDIT SUISSE FONDATION
DE PLACEMENT**

Case postale 800

CH-8070 Zurich

Tél. 044 333 44 67

Fax 044 332 10 82

csa.info@credit-suisse.com

credit-suisse.com