

Data Report au 30 juin 2021

CSF Real Estate



Organes

Direction de la CSF

Alexandrine Kiechler
Gérante

Ernst Kessler
Gérant adjoint

Conseil de fondation

Président
Beat Zeller
Responsable Pension Funds & Corporate Investors, Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

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

Thomas Scherr
Responsable & CFO RCM Division EMEA 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, institution de prévoyance du 2^e pilier, 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 Zwygart
Responsable Placements chez Previs Prévoyance, Berne

Corrado Tedeschi
(à dater du 17.11.2020), 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, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich

Commission de placement Valeurs immobilières Suisse

Représentant des investisseurs
Claudio Campestrin
Membre du Conseil de fondation de la caisse de pension 1 Novartis (jusqu'au 31.12.2020: vice-président) et vice-président de la caisse de pension 2 Novartis, Bâle

Nicola Fuso
(jusqu'au 30.11.2020), responsable Immobilier de CSS Assurance, Lucerne

Werner Buchmann
Membre de la direction de la caisse de pension des Grisons, Coire

Toni Rösti
Responsable Asset Management Medpension vsao asmac, Berne

Ivo Vögtli
(à dater du 24.09.2020), Investment Manager comPlan, Berne

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) AG, Zurich

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

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG
Zurich

Organe de révision des filiales de CSA Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG
Zurich

Conseil d'administration des filiales de CSA Real Estate Germany

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

Membre du Conseil d'administration
Francisca Fariña Fischer
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 2020/2021	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 2020/2021	27
Produkt Report	28
Rapport sur le développement durable	30
Rapport d'évaluation	32

CSF Real Estate Switzerland Residential	33
Chiffres clés	34
Compte de fortune/compte de résultat	35
Répartition géographique/faits et chiffres	37
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021	39
Produkt Report	40
Rapport sur le développement durable	44
Rapport d'évaluation	46

CSF Real Estate Germany	47
Chiffres clés	48
Compte de fortune/compte de résultat	49
Répartition géographique/faits et chiffres	51
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021	53
Produkt Report	54
Rapport sur le développement durable	58
Rapport d'évaluation	60

Vos interlocuteurs	62
---------------------------	-----------

Avant-propos



Une année performante pour les groupes de placement immobilier de Credit Suisse Fondation de placement en dépit d'un contexte difficile

Contrairement aux attentes, la pandémie a eu un impact considérable sur la vie publique également au cours de l'exercice 2020/2021, cela dans un premier temps à nouveau sur les locataires dépendants du public et des clients. Les restaurants, bars et centres de loisirs ont été à nouveau fermés, et des restrictions ont été à nouveau appliquées aux hôtels, commerces, centres commerciaux et autres exploitations. Cette fois-ci, les pouvoirs publics, les locataires et les propriétaires étaient cependant mieux préparés à la gestion des réductions et reports de loyers. Grâce aux expériences recueillies lors du premier confinement, un soutien plus rapide et mieux ciblé a pu être apporté là où cela était nécessaire. Dans toute la mesure du possible, les exonérations de loyers ont été remplacées par des programmes de report élaborés avec les locataires. L'impact isolé négatif des mesures prises en raison de la Covid-19 sur le rendement des investissements des trois groupes suisses de placement immobilier pour l'exercice écoulé, soit moins de 0,1%, est relativement faible. Ce constat montre l'importance d'un portefeuille équilibré et d'une gestion de portefeuille active pour la répartition et l'atténuation des risques.

La croissance des trois véhicules de placement au cours des douze derniers mois révèle que la constitution et le développement des portefeuilles restent possibles également en ces temps qui restent complexes au regard du coronavirus. Alors que les prix d'acquisition sur le marché immobilier suisse tant résidentiel que commercial se situent à un niveau très élevé et que la demande des investisseurs institutionnels est forte,

des investissements totalisant plus de 400 millions de CHF ont pu être réalisés, dont environ un quart dans des projets de construction. Par rapport à l'ensemble de l'actif des trois groupes de placement, ces acquisitions s'élèvent à environ 4% et montrent qu'un développement circulaire du portefeuille est possible.

Au cours de l'exercice écoulé, le rendement de placement des trois véhicules de placement immobilier suisses s'est situé entre 4,0% et 6,2%, dans un contexte difficile. La performance du groupe de placement CSA Real Estate Germany, calculée en EUR, ressort à 7,17%, principalement en raison de l'appréciation du portefeuille, mais aussi et surtout du fait de la vente extrêmement satisfaisante de deux immeubles de bureaux à Ratisbonne et Duisbourg, à des prix de transaction nettement supérieurs aux dernières valeurs vénales.

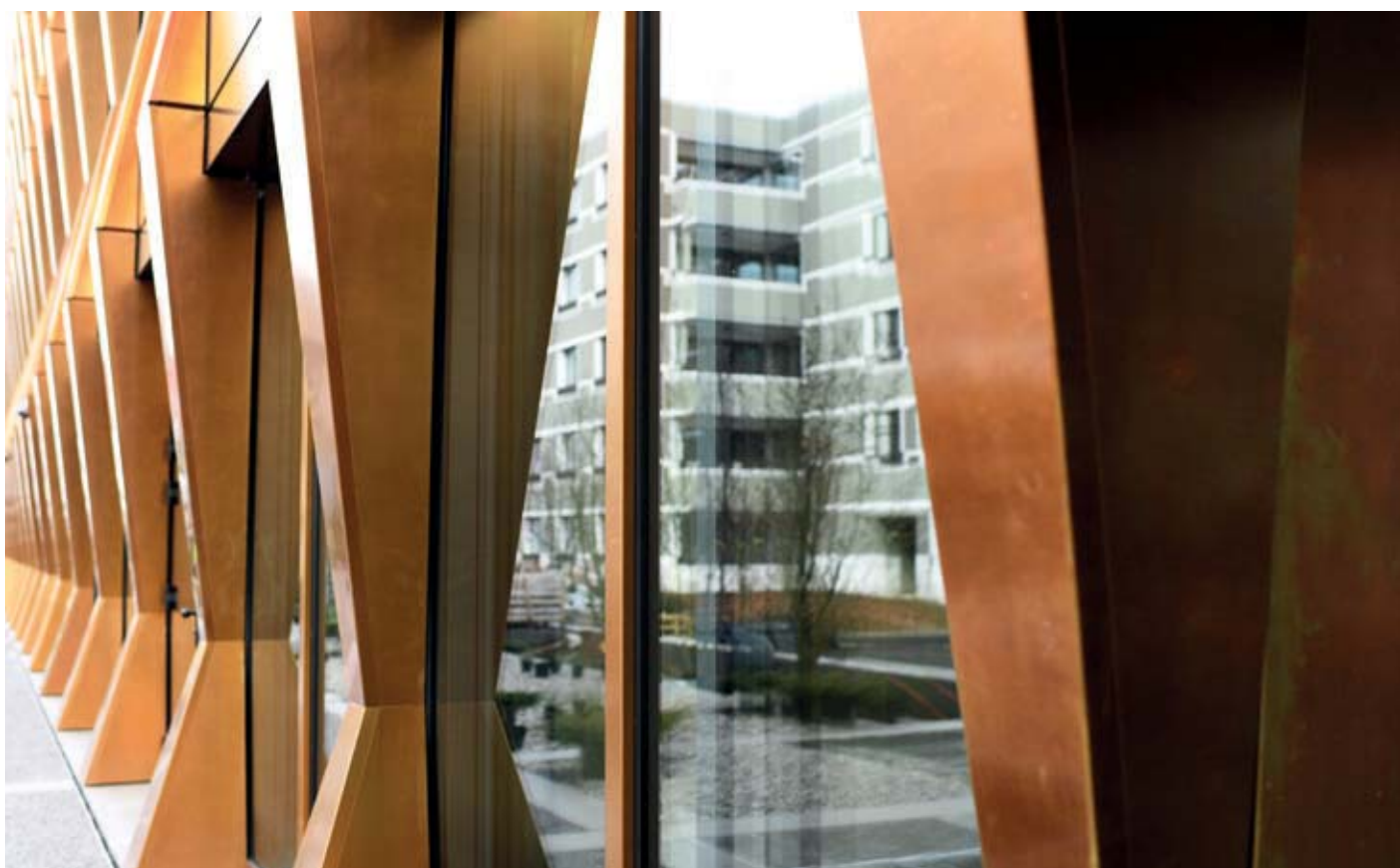
Enfin, début 2021, la direction a répondu à une demande fréquemment exprimée des investisseurs, et soutient désormais le transfert de droits pour des groupes de placement moins liquides, dont font partie les groupes de placement immobilier. Les investisseurs peuvent indiquer par écrit dans quelle mesure ils seraient intéressés par un achat ou une cession; une liste d'attente est tenue à cet effet.

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 *	6,09 %
Quote-part des fonds étrangers	22,55 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	75,72 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI)	0,51 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	0,69 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3,81 %
Rendement de distribution	2,54 %
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	99,94 %
Rendement des placements	4,40 %
Quote-part des fonds étrangers	27,23 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,17 %
Taux d'escompte moyen	réel 3,05 %/ nominal 3,57 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	1,90 %–4,70 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	2,41 %–5,22 %

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 «Return on Equity» (ROE)	4,72 %
Rendement de distribution	3,15 %
Rendement des placements	4,92 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	en CHF	en % ¹	en CHF	en % ¹
Impôts sur les bénéfices de liquidation	228 415 000	2,78 %	201 530 000	2,61 %

¹ des valeurs vénables

* En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyer ont été accordées et déduites des revenus locatifs théoriques à hauteur de CHF 6.99 millions (2,10% des revenus locatifs théoriques).

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 2021		
	30.06.2021	30.06.2020
	CHF	CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	35 143.11	103 166.90
Créances à court terme	84 600 034.06	83 635 194.95
Comptes de régularisation actifs	4 026 752.53	6 111 421.58
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	272 702 000.00	281 524 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	7 719 333 000.00	7 220 840 000.00
Parts de copropriétés	212 802 000.00	211 749 000.00
Participations	80 736 000.00	80 112 000.00
Fortune totale	8 374 234 929.70	7 884 074 783.43
moins:		
Engagements à court terme	85 482 697.34	98 000 431.21
Comptes de régularisation passifs	116 565 340.44	96 976 518.15
Impôts latents	228 415 000.00	201 530 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	1 849 900 000.00	1 546 500 000.00
Fortune nette	6 093 871 891.92	5 941 067 834.07
Valeur d'inventaire par droit (classe A)	1 955.42	1 932.29
Valeur d'inventaire par droit (classe M)	1 970.99	1 955.52
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	5 941 067 834.07	5 653 073 027.89
Emissions de droits	120 657 988.06	151 546 673.45
Rachats de droits	–36 720 577.41	–70 245 385.46
Autres transactions sur droits	19 853 265.35	52 700 677.24
Distribution	–193 397 007.62	–200 449 191.71
Bénéfice total	242 410 389.47	354 442 032.66
Fortune nette à la fin de l'exercice (consolidée)	6 093 871 891.92	5 941 067 834.07
Dont fortune nette (classe A)	4 782 011 219.49	4 639 507 938.20
Dont fortune nette (classe M)	1 311 860 672.77	1 301 559 895.11
Evolution des droits en circulation (consolidée)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de la période sous revue	3 066 624	3 021 585
Droits émis	63 498	82 365
Droits rachetés	–19 016	–37 326
Nombre de droits en circulation	3 111 106	3 066 624
Evolution des droits en circulation (classe A)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	2 401 040	2 356 001
Droits émis	63 498	82 365
Droits rachetés	–19 016	–37 326
Nombre de droits en circulation	2 445 522	2 401 040

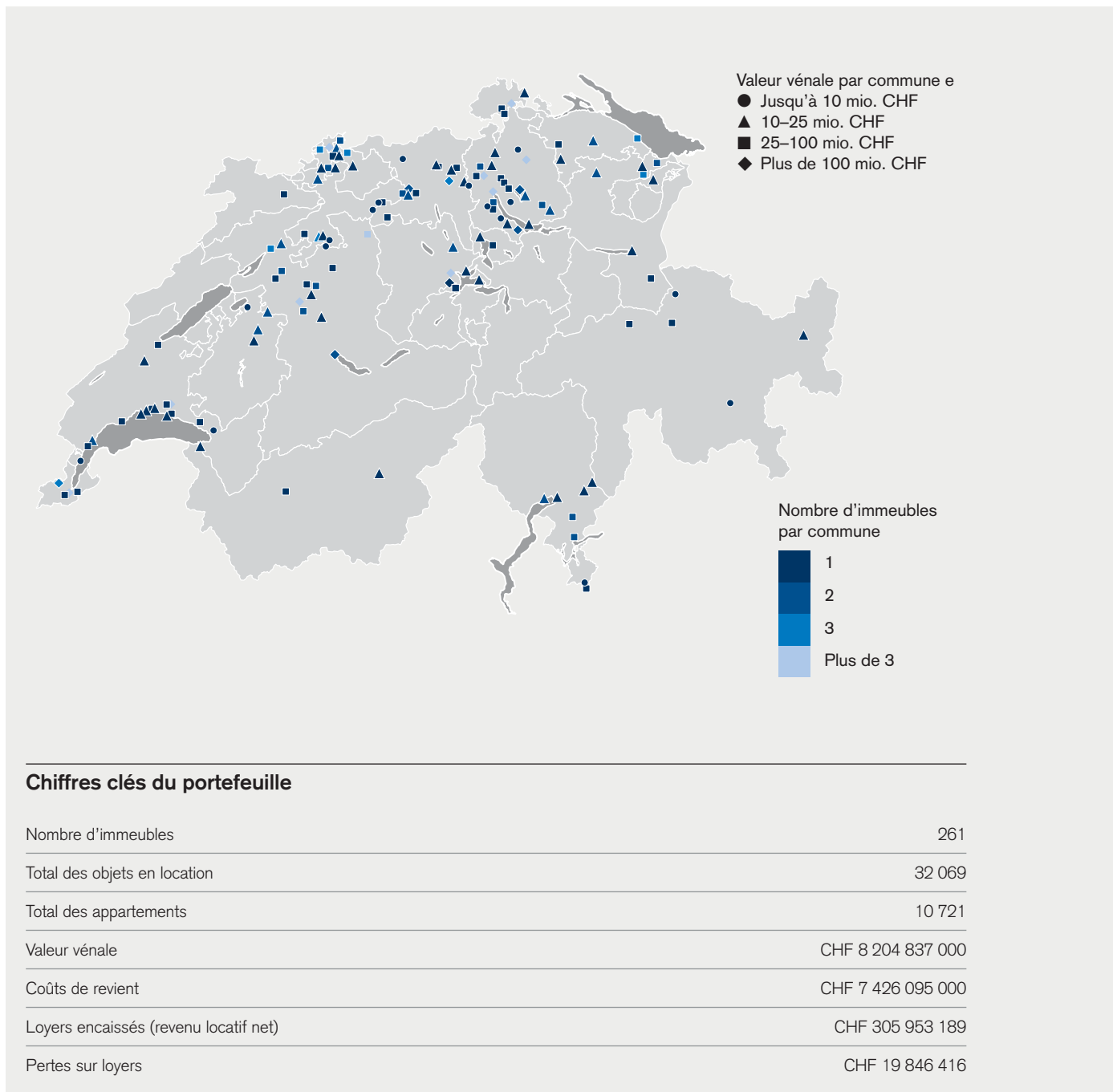
Evolution des droits en circulation (classe M)	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	665 584	665 584
Droits émis	0	0
Droits rachetés	0	0
Nombre de droits en circulation	665 584	665 584
Résultat par droit retenu pour la distribution Classe A	49.60	59.23
Résultat par droit retenu pour la distribution Classe M	61.99	76.90
Classe A		
VNI	4 782 011 219.49	4 639 507 938.20
Valeur en capital après transactions	1 881.43	1 823.72
Gain en capital	24.34	49.34
Valeur en capital par droit	1 905.77	1 873.06
Produit net de l'exercice par droit	49.64	59.23
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 955.41	1 932.29
Distribution	-49.60	-59.23
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 905.81	1 873.06
Classe M		
VNI	1 311 860 672.77	1 301 559 895.11
Valeur en capital après transactions	1 878.62	1 814.67
Gain en capital	30.39	63.94
Valeur en capital par droit	1 909.01	1 878.61
Produit net de l'exercice par droit	61.98	76.91
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 970.99	1 955.52
Distribution	-61.99	-76.89
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 909.00	1 878.62

Compte de résultat au 30 juin 2021

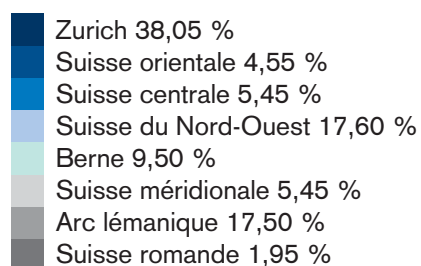
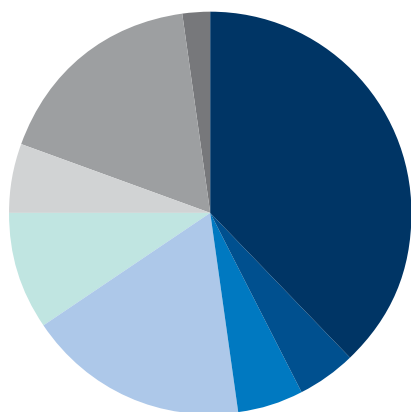
	01.07.2020–30.06.2021 CHF	01.07.2019–30.06.2020 CHF
Revenus locatifs théoriques	317 220 253.93	326 810 100.09
Logements vacants	-19 562 527.38	-21 112 646.31
Pertes d'encaissement sur loyers	-283 888.71	-817 336.61
Revenu locatif net	297 373 837.84	304 880 117.17
Revenus de parts de copropriété	8 370 881.45	9 220 710.79
Maintenance	-22 804 297.63	-22 723 549.76
Réparation	-48 764 048.53	-21 052 343.12
Entretien des immeubles	-71 568 346.16	-43 775 892.88
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-7 096 264.07	-7 039 880.33
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-5 935 101.67	-8 715 188.80
Assurances	-3 273 869.33	-3 027 862.53
Frais d'administration	-11 203 438.97	-11 531 338.67
Frais de location et d'insertion	-1 659 864.61	-2 284 630.68
Impôts et taxes	-3 634 726.72	-3 614 989.64
Autres charges d'exploitation	-940 955.70	-1 701 782.83
Charges d'exploitation	-33 744 221.07	-37 915 673.48
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	200 432 152.06	232 409 261.60
Intérêts actifs	2 861.15	1 905.93
Produits des rentes de droits de superficie	208 469.40	208 469.40
Autres revenus	1 134 425.61	745 280.99
Autres revenus	1 345 756.16	955 656.32
Intérêts hypothécaires	-14 378 737.98	-15 163 846.63
Autres intérêts passifs	-53 356.90	-58 322.66
Rentes de droits de superficie	-1 513 040.05	-1 514 161.65
Charges de financement	-15 945 134.93	-16 736 330.94
Frais de gestion	-23 698 301.57	-23 093 865.03
Autres frais d'administration	-156 345.00	-335 732.30
Frais d'administration	-23 854 646.57	-23 429 597.33
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	1 702 933.66	3 188 665.83
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-1 026 149.84	-2 855 651.68
Revenus/charges des mutations de droits	676 783.82	333 014.15
Produits nets	162 654 910.54	193 532 003.80
Gains et pertes en capital réalisés	10 818 673.31	10 364 212.59
Bénéfice réalisé	173 473 583.85	203 896 216.39
Gains et pertes en capital non réalisés	95 821 805.62	178 099 816.27
Variation des impôts latents	-26 885 000.00	-27 554 000.00
Bénéfice total	242 410 389.47	354 442 032.66

Utilisation du résultat (consolidée)	CHF	CHF
Produit net de l'exercice	162 654 910.54	193 532 003.80
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	7 496.63	23 456.66
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-90 274.10	-150 956.21
Résultat disponible pour distribution	162 572 133.07	193 404 504.25
Résultat prévu pour distribution	-162 557 443.36	-193 397 007.62
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	14 689.71	7 496.63
Utilisation du résultat (classe A)		
Produit net de l'exercice	121 399 645.77	142 343 960.01
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	1 800.96	22 395.18
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-90 274.10	-150 956.21
Résultat disponible pour distribution	121 311 172.63	142 215 398.98
Résultat prévu pour distribution	-121 297 891.20	-142 213 598.02
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	13 281.43	1 800.96
Utilisation du résultat (classe M)		
Produit net de l'exercice	41 255 265.50	51 188 043.79
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	5 695.67	1 061.48
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	0.00	0.00
Résultat disponible pour distribution	41 260 961.17	51 189 105.27
Résultat prévu pour distribution	-41 259 552.16	-51 183 409.60
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	1 409.01	5 695.67

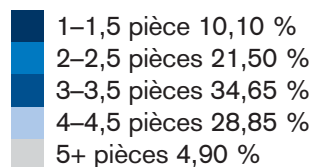
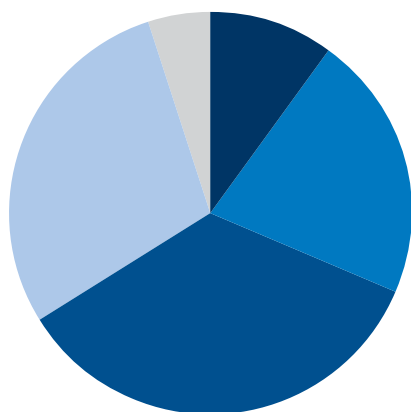
Répartition géographique/ faits et chiffres



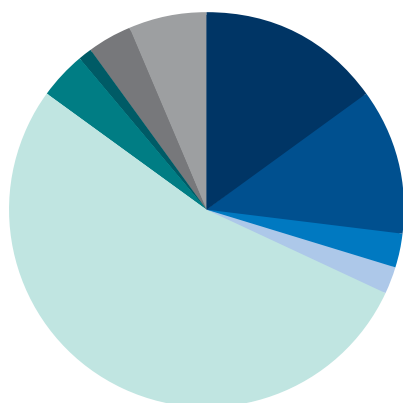
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



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



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2021
Immeubles résidentiels		
Le Bouveret , Route du Tonkin 1a-d	01.09.2020	17 410 000.00
Immeubles à usage commercial		
Zurich , Bahnhofstrasse 65	01.02.2021	116 000 000.00
Kilchberg , Seestrasse 40-42	01.04.2021	20 560 000.00
Lausanne , Avenue du Léman 2	01.12.2020	17 070 000.00
Bienne , Zentralstrasse 115-141 / Rue de Madretsch 15, 17, 21a, 27b	01.02.2021	33 350 000.00
Constructions mixtes		
Aucun		
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours		
Grand-Lancy , Route de Saint-Julien 63	15.03.2021	61 580 000.00
Copropriété		
Aucun		
Terrains en droit de superficie		
Aucun		
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		248 560 000

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'acquisition	Prix de vente en CHF
Schönenwerd , Stauwehrstrasse 11-15	01.07.2021	8 880 000
Schönenwerd , Stauwehrstrasse 41-49	01.07.2021	17 550 000
Transactions entre les groupes de placement		
Aucun		
Placements immobiliers indirects		
Aucun		

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2020
Vente unités d'étage		
Mellingen , Haselweg 12	15.09.2020	601 000
Ventes d'immeubles		
Localité, adresse		
Zurich , Unterfeldstrasse 100-106	01.07.2020	11 770 000
Muri bei Bern , Worbstrasse 52, 52a	01.09.2020	5 976 000
Zuchwil , Dorfackerstrasse 25	01.10.2020	13 640 000
Zuchwil , Dorfackerstrasse 27	01.10.2020	4 232 000
Zuchwil , Dammstrasse 17-19 / Schmiedenweg 7	01.10.2020	19 900 000
Schlieren , Schulstrasse 62-76	15.04.2021	21 490 000
Kirchberg , Solothurnstrasse 17, 17a	15.05.2021	35 190 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		112 799 000

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

La situation économique locale se redresse rapidement dans le sillage de l'apaisement de la pandémie. Les économistes de Credit Suisse prévoient une augmentation de 3,5% du produit intérieur brut (PIB) en 2021. La reprise devrait toutefois perdre de son dynamisme, raison pour laquelle la croissance du PIB devrait s'affaiblir à 2,0% en 2022. Avec un certain décalage dans le temps, l'amélioration de la conjoncture devrait également avoir des effets positifs sur la demande sur le marché immobilier. L'évolution globalement positive masque toutefois une situation très difficile dans certains secteurs, tout particulièrement dans la branche de l'hôtellerie et de la restauration. Un retour rapide à la situation d'avant-crise est ici plutôt improbable. Malgré des taux d'inflation haussiers, dus cependant en partie aux effets de base de l'année précédente, nos économistes estiment qu'une augmentation du taux d'intérêt directeur ne sera pas à l'ordre du jour au moins avant fin 2022.

Incidences de la COVID-19

Tout comme l'année précédente, la situation pandémique qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2020/2021 et les fermetures temporaires récurrentes de restaurants et de nombreux magasins qui en ont résulté ont impacté les revenus du groupe de placement immobilier. Dans des cas particulièrement problématiques, des solutions individuelles, sous forme d'exonérations ou de reports de loyers, ont pu être trouvées. A la date de clôture du 30 juin 2021, les exonérations qui résultent de ces mesures s'élèvent au total à 2,10% des revenus locatifs théoriques annuels.

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.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 4,4% au 30 juin 2021 est légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Cela est dû à une réduction du taux d'actualisation dans les évaluations de la société d'évaluation externe Wüest Partner AG.

Distribution 2020

Comme l'année précédente, nous avons pu distribuer à l'automne environ CHF 193 millions, lesquels ont été en grande partie à nouveau placés par les investisseurs.

Projets achevés

Zurich, Greencity Pergamin I und Ingres

Les deux immeubles commerciaux situés sur un emplacement en plein essor ont été achevés cette année. Le locataire principal de l'Ingres est l'hôtel Meininger. Meininger loue environ les deux tiers de la superficie totale. Au 1^{er} juillet 2021, le taux d'occupation locative dépasse 95%.



Zurich, Greencity Pergamin I, Maneggstrasse 13, 17, 21

Projets en cours de construction

Chavannes, En Dorigny

L'acquisition de trois des quatre terrains à bâtir situés à Chavannes a nécessité plusieurs années de négociation. Il s'agit d'un projet de développement en pleine nature pourvu d'un plan d'aménagement approuvé. Les vendeurs souhaitent réaliser eux-mêmes l'aménagement du quatrième terrain à bâtir. L'investissement total pour les trois terrains à bâtir est d'environ CHF 370 millions. Le permis de construire est attendu pour l'été 2021, avec un début des travaux subséquent.

Sion, Projekt «Cour de Gare»

Huit bâtiments au total sont prévus. Environ 300 appartements, qui occupent presque la moitié de la surface locative de plus de 40 000 m², sont réalisés. Des bureaux, des surfaces de vente pour le commerce de détail, un hôtel ainsi qu'une salle de concert et de congrès occupent le reste de la surface locative. Un parking souterrain d'environ 600 places de stationnement utilisées collectivement est également prévu. La «Cour de Gare» deviendra un maillon déterminant entre la vieille ville historique et les quartiers émergents du sud. Le permis de construire pour ce projet a été accordé au deuxième trimestre 2020 et le début des travaux sera initialisé cette année avec la décontamination du terrain.

Achats d'immeubles

Le Bouveret, Route du Tonkin 1a-d

Le 1^{er} septembre 2020, un immeuble résidentiel de 39 appartements a été acquis dans le Valais, à proximité immédiate du lac Léman.

Lausanne, Avenue du Léman 2

Au 1^{er} décembre 2020, un immeuble à usage résidentiel et commercial doté d'un excellent emplacement au centre-ville de Lausanne et composé de 15 appartements, de deux surfaces de bureau et de deux surfaces de vente au détail ainsi que d'un potentiel de réaffectation et d'agrandissement a pu être acquis.

Zurich, Bahnhofstrasse 65

Le 1^{er} février 2021, nous avons pu acquérir un immeuble commercial qui réunit sous son toit des bureaux, des commerces et des logements et qui est doté d'un emplacement hors pairs à Zurich.

Kilchberg, Seestrasse 40-42

Le 1^{er} avril 2021, nous avons acquis l'immeuble situé à côté de notre bien immobilier de la Seestrasse 48/52. Cet immeuble de bureaux doit être remplacé à moyen terme par un nouvel immeuble résidentiel.

Bienne, Zentralstrasse 115-141 /

Rue de Madretsch 15, 17, 21a, 27b

Nous avons pu remporter un concours d'investisseurs à Bienne. L'achat a eu lieu le



Rubigen, Bahnhofmatte 1

1^{er} février 2021. Une partie de cet espace sera nouvellement développée et une partie subsistera. Presque tout est actuellement loué.

Grand-Lancy, Route de Saint-Julien 63 «Trèfle d'Or»

Sur un emplacement urbain bénéficiant d'excellentes liaisons de transports publics, un nouveau projet de construction a été acquis le 15 mars 2021. Plus de 100 appartements et environ 5000 m² de bureaux y seront construits d'ici fin 2023.

Ventes d'immeubles

Pour des raisons stratégiques, nous avons vendu avec succès sept immeubles d'une valeur vénale d'environ CHF 113 millions au cours de cet exercice.

Investissements dans les immeubles existants

Au cours des trois prochaines années, nous investirons environ CHF 200 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 des cas plus rares, 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:

Münchenstein, «Spenglerpark», Binningerstrasse 2
Rénovation de l'aile A ainsi que construction d'un immeuble résidentiel de 100 m de haut.

Genève, Rue de la Confédération 6, 8, 10 /
Place des Trois-Perdrix 2
Revitalisation des surfaces de vente et rénovation de la galerie marchande.

Zurich, Wydäckerring 67–71
Démolition des bâtiments existants et construction neuve de remplacement.

Bâle, Horburg
Démolition d'une partie du bâtiment existant et remplacement par une nouvelle construction de grande hauteur.

Birsfelden, Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12
Démolition du bâtiment existant et remplacement par trois immeubles résidentiels.

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:

Münchenstein, «Spenglerpark», Binningerstrasse 2
Avec le canton de Bâle-Ville, un bail portant sur 17 224 m² de bâtiments scolaires a pu être conclu pour 20 ans.

Avec le canton de Bâle-Campagne, un bail portant sur 10 600 m² de bâtiments scolaires a pu être conclu pour 20 ans.

Avec l'école de santé OdA, un bail portant sur 2848 m² de bâtiments scolaires a pu être conclu pour 20 ans.

Avec le canton de Bâle-Ville, un bail portant sur 17 224 m² de bâtiments scolaires a pu être conclu pour 20 ans.

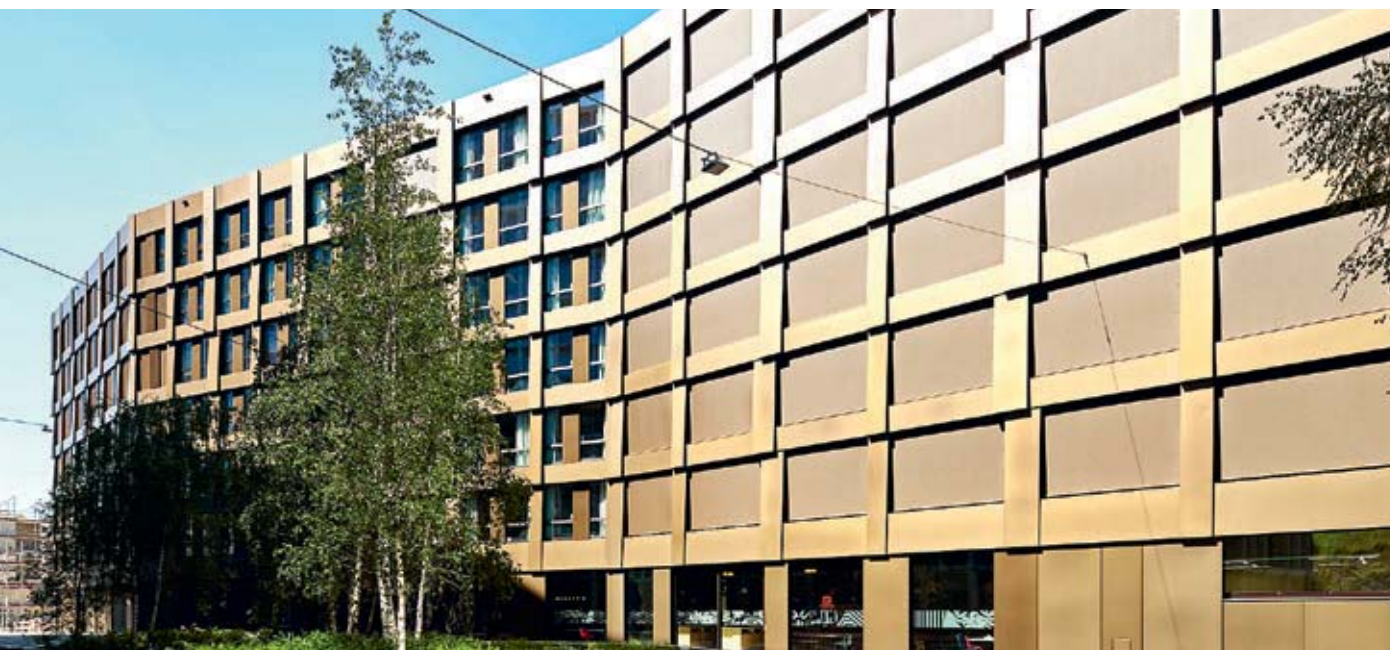
Avec le canton de Bâle-Campagne, un bail portant sur 10 600 m² de bâtiments scolaires a pu être conclu pour 20 ans.

Avec l'école de santé OdA, un bail portant sur 2848 m² de bâtiments scolaires a pu être conclu pour 20 ans.

Zurich, «Baslerpark», Baslerstrasse 60
Avec Living Town AG, nous avons conclu un bail de 10 ans pour une superficie de 3325 m² dédiés à des micro-appartements.
Avec Link Marketing Services AG, nous avons conclu un bail de 10 ans pour 880 m² de bureaux.

Zurich, «Conex», Schärenmoosstrasse 77
Avec CSL Immobilien AG, le bail pour 1154 m² de bureaux a été prolongé de 5 ans.
Avec «Spoon», un contrat portant sur une surface de bureaux de 848 m² dédiés à des postes de travail flexibles a été conclu.

Kriens, «Matteo», am Mattenhof 2
Avec «Spoon», un contrat portant sur une surface de bureaux de 905 m² dédiés à des postes de travail flexibles a été conclu.



Zurich, Greencity Ingres, Maneggstrasse 41, 45



Zurich, Bahnhofstrasse 65

Perspectives de l'activité pour l'exercice 2021/2022

Produit

- Distribution automne 2021
Le produit net constitue la base de la distribution. Le produit net découle des produits et frais des immeubles, après commissions de gestion et échanges de droits de participation. Le produit net de l'exercice 2020/2021 s'élève à CHF 162.7 millions. Un montant de CHF 200 millions a été approuvé en vue d'une distribution à l'automne 2021.
- Endettement
Dans le cadre de la stratégie, le taux d'endettement atteindra 20% à 22% au 30 juin 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

Intentions de vente d'immeubles

Des ventes d'immeubles d'une valeur de CHF 100 à 120 millions sont prévues pendant le nouvel exercice. Au 1^{er} juillet 2021, nous avons déjà vendu les deux premiers biens situés à Schönenwerd, d'une valeur vénale de CHF 25 millions au 30.06.2021.

Intentions d'achat d'immeubles / projets

Nous envisageons de continuer à nous concentrer sur le développement des biens en portefeuille. Le budget pour les achats d'immeubles ou les projets se situe dans une fourchette de CHF 60 à 80 millions.

Rapport sur le développement durable

Objectifs de Global Real Estate en matière de développement durable

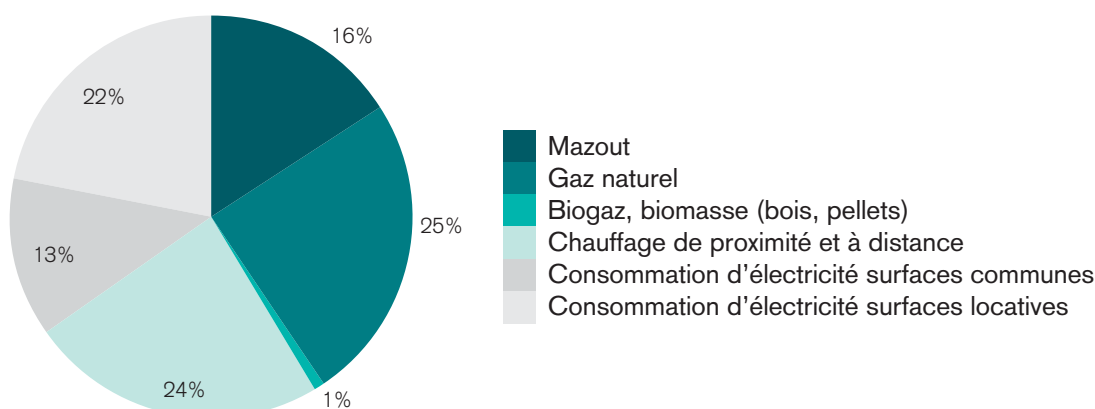
Nous définissons nos objectifs de durabilité à l'aide d'indicateurs mesurables. Des facteurs permettant d'atteindre la neutralité climatique pour Global Real Estate d'ici 2040 se situent au premier plan. Nous atteignons ainsi le «Net Zero» bien avant les exigences réglementaires. Outre les objectifs 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.

■ Consommation énergétique:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Energies renouvelables:	env. +30% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Emissions de CO ₂ :	env. -50% jusqu'en 2030 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Consommation d'eau:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Déchets:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, 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 2020, like-for-like)

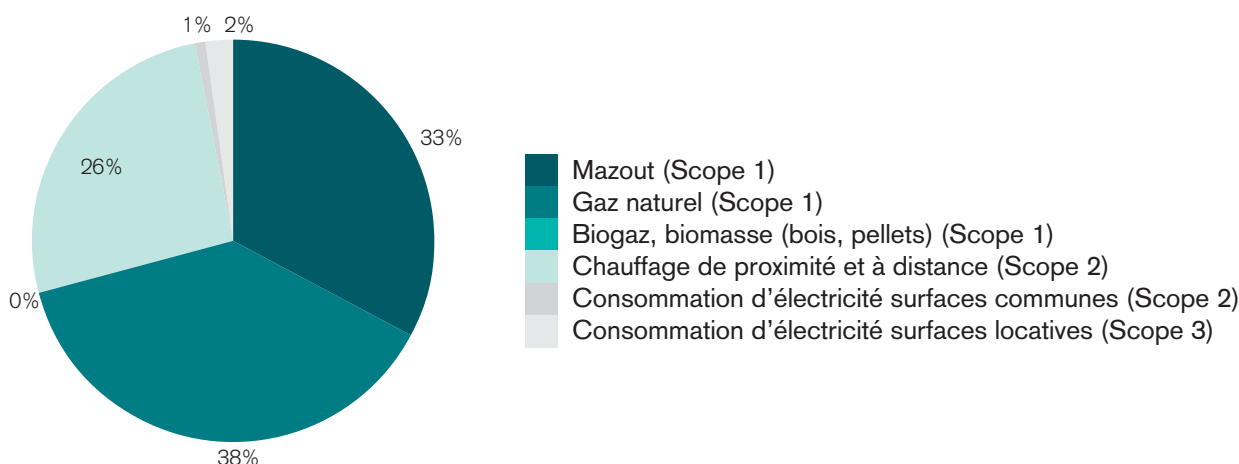
Graphique: objectifs en matière de développement durable

Chiffres clés et performance

Consommation d'énergie, répartition par combustibles et électricité (2020)



Emissions de CO₂, répartition par combustibles et électricité (2020)



Graphique: consommation d'énergie et émissions de CO₂

A la date de la rédaction du présent rapport, la note GRESB n'était pas encore disponible. Les résultats sont attendus pour le quatrième trimestre 2021 et seront alors publiés sur Internet sous <https://amfunds.credit-suisse.com>.

¹ INREV RG.29

CSF Real Estate Switzerland	2019	2020	Variation
Surface de référence (m ²)	1 292 838	1 331 260	3,0%
Performance énergétique (kWh/m²) (a)	147	135	-8,2%
Consommation énergétique calculée (kWh)	190 463 313	180 081 655	-5,5%
Répartition de la consommation énergétique en %			
Combustibles	45%	42%	
– Mazout	16%	16%	
– Gaz naturel	27%	25%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets)	2%	1%	
Chauffage	23%	24%	
– Chauffage de proximité et à distance	23%	24%	
Electricité	32%	34%	
– Consommation d'électricité surfaces communes	12%	13%	
– Consommation d'électricité surfaces locatives	20%	22%	
Intensité des émissions (kg CO₂e/m²) (b)	17.9	16.4	-8,5%
Emissions de gaz à effet de serre calculées (t CO ₂ e)	23 202	21 872	-5,7%
Répartition des émissions en %			
Scope 1	73%	71%	
– Mazout (1)	33%	33%	
– Gaz naturel (1)	40%	38%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	26%	27%	
– Chauffage de proximité et à distance (2)	25%	26%	
– Electricité surfaces communes (3)	1%	1%	
Scope 3	2%	2%	
– Electricité surfaces locatives (3)	2%	2%	
Intensité eau (m³/m²) (a)	0.903	0.802	-11,1%
Consommation d'eau calculée (m ³) (4)	1 166 798	1 067 601	-8,5%

(a) Les chiffres clés reposent sur l'enquête relative aux valeurs annuelles de consommation pour la surface de référence, soit 84% de la valeur vénale de tous les immeubles compris dans le produit à la fin de l'exercice. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée. 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.

(b) 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 selon la méthode du Greenhousegas Protocol GHGP. Les Scope 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les Scope 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les Scope 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives.

(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 avec KVA 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, 2019 und 2020: 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 2019 et 2020 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 2021 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 2021

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, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers *	8,72 %
Quote-part des fonds étrangers	25,27 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	73,48 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{USA} (VBI)	0,51 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{USA} (VNI)	0,70 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,03 %
Rendement de distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	4,01 %
Quote-part des fonds étrangers	27,88 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,03 %
Taux d'escompte moyen	réel 3,25 %/ nominal 3,77 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,30 %–3,95 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	2,81 %–4,47 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	en CHF	en % ³	en CHF	en % ³
Impôts sur les bénéfices de liquidation	11 491 000	0,64 %	9 563 000	0,56 %

⁶ des valeurs vénables

* En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyer ont été accordées et déduites des revenus locatifs théoriques à hauteur de CHF 1.05 million (1,43% des revenus locatifs théoriques).

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

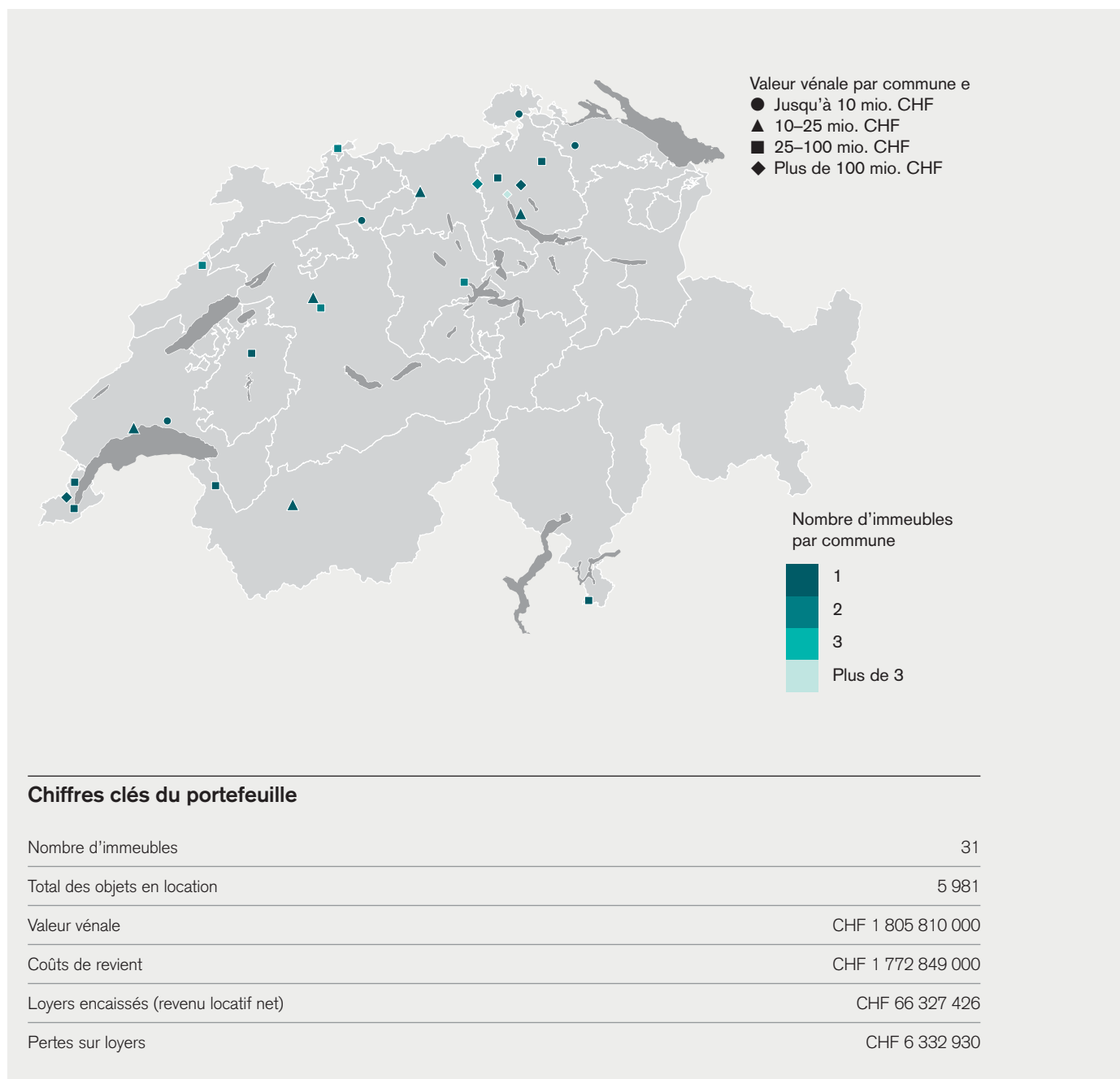
Compte de fortune au 30 juin 2021

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	93 810.78	49 373.18
Créances à court terme	18 808 288.34	19 227 058.65
Comptes de régularisation actifs	1 349 904.14	1 220 313.80
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	147 290 000.00	139 430 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 658 520 000.00	1 567 246 000.00
Fortune totale	1 826 062 003.26	1 727 172 745.63
moins:		
Engagements à court terme	19 569 326.89	17 111 729.92
Comptes de régularisation passifs	21 558 735.71	14 656 561.04
Impôts latents	11 491 000.00	9 563 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	456 400 000.00	366 100 000.00
Fortune nette	1 317 042 940.66	1 319 741 454.67
Valeur d'inventaire par droit	1 628.02	1 565.24
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	1 319 741 454.67	1 281 588 735.88
Emissions de droits	0.00	3 060 980.00
Rachats de droits	-53 733 133.63	-22 228 564.30
Autres transactions sur droits	38 293.30	6 682 858.12
Bénéfice total	50 996 326.32	50 637 444.97
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 317 042 940.66	1 319 741 454.67
Evolution des droits en circulation		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	843 155	855 596
Droits émis	0	2 000
Droits rachetés	-34 171	-14 441
Nombre de droits en circulation	808 984	843 155
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	49.93	49.73

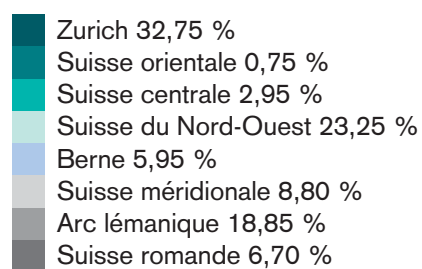
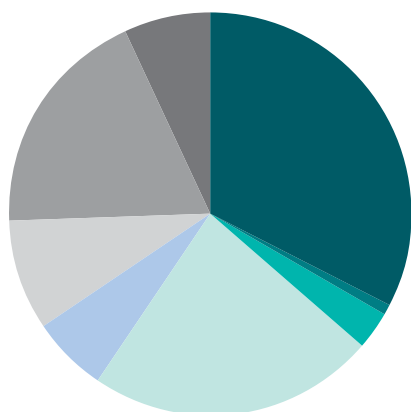
Compte de résultat au 30 juin 2021

	01.07.2020–30.06.2021 CHF	01.07.2019–30.06.2020 CHF
Revenus locatifs théoriques	72 572 600.44	73 049 117.55
Logements vacants	-6 386 890.52	-5 639 755.59
Pertes d'encaissement sur loyers	53 960.43	-42 547.92
Revenu locatif net	66 239 670.35	67 366 814.04
Maintenance	-3 353 275.81	-2 819 839.55
Réparation	-4 793 858.21	-7 196 552.92
Entretien des immeubles	-8 147 134.02	-10 016 392.47
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-959 455.17	-1 015 157.43
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-2 615 041.85	-2 644 830.71
Assurances	-689 451.98	-681 239.12
Frais d'administration	-1 947 855.35	-1 997 152.75
Frais de location et d'insertion	-509 947.64	-550 487.05
Impôts et taxes	-724 710.49	-585 014.93
Autres charges d'exploitation	-98 344.87	-93 496.92
Charges d'exploitation	-7 544 807.35	-7 567 378.91
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	50 547 728.98	49 783 042.66
Intérêts actifs	0.00	0.00
Produits des rentes de droits de superficie	87 755.76	88 006.50
Autres revenus	510 886.85	2 347 534.89
Autres revenus	598 642.61	2 435 541.39
Intérêts hypothécaires	-3 038 924.52	-2 750 916.75
Autres intérêts passifs	-13 172.20	-18 662.51
Rentes de droits de superficie	-101 917.90	-84 300.00
Charges de financement	-3 154 014.62	-2 853 879.26
Frais de gestion	-7 125 460.57	-6 786 067.33
Autres frais d'administration	-41 761.57	-39 083.55
Frais d'administration	-7 167 222.14	-6 825 150.88
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	0.00	65 200.00
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-216 008.51	-598 108.94
Revenus/charges des mutations de droits	-216 008.51	-532 908.94
Produits nets	40 609 126.32	42 006 644.97
Gains et pertes en capital réalisés	0.00	0.00
Bénéfice réalisé	40 609 126.32	42 006 644.97
Gains et pertes en capital non réalisés	12 315 200.00	12 139 800.00
Variation des impôts latents	-1 928 000.00	-3 509 000.00
Bénéfice total	50 996 326.32	50 637 444.97
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	40 609 126.32	42 006 644.97
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-214 897.33	-76 637.50
Résultat disponible pour distribution	40 394 228.99	41 930 007.47
Résultat retenu pour réinvestissement	40 394 228.99	41 930 007.47

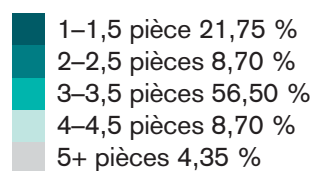
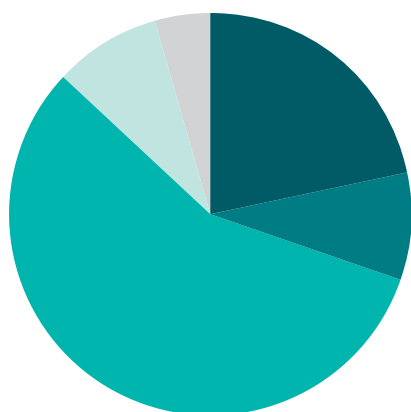
Répartition géographique/ faits et chiffres



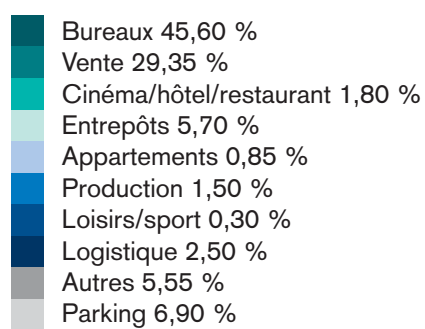
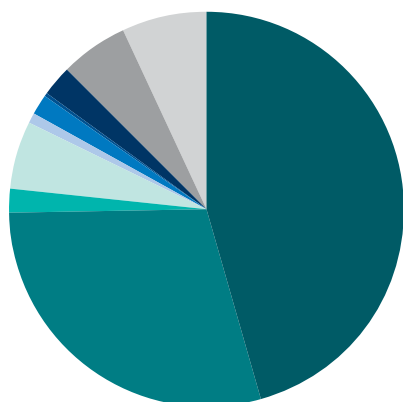
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



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



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2021
Aucun		
Immeubles résidentiels		
Aucun		
Immeubles à usage commercial		
Genève, Boulevard Georges Favon 7 / Rue Jean-Petitot 5	27.08.2020	53 490 000
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 2020/2021		53 490 000

Obligations d'achat durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'acquisition	Prix d'achat en CHF
Conthey, Route des Rottes 34	01.08.2021	11 685 004
Kriens, Sternmatt 6	01.08.2021	33 264 800
Transactions entre les groupes de placement		
Aucun		
Placements immobiliers indirects		
Aucun		

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2020
Aucun		
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		0

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

La situation économique locale se redresse rapidement dans le sillage de l'apaisement de la pandémie. Les économistes de Credit Suisse prévoient une augmentation de 3,5% du produit intérieur brut (PIB) en 2021. La reprise devrait toutefois perdre de son dynamisme, raison pour laquelle la croissance du PIB devrait s'affaiblir à 2,0% en 2022. Avec un certain décalage dans le temps, l'amélioration de la conjoncture devrait également avoir des effets positifs sur la demande sur le marché immobilier.

L'évolution globalement positive masque toutefois une situation très difficile dans certains secteurs, tout particulièrement dans la branche de l'hôtellerie et de la restauration. Un retour rapide à la situation d'avant-crise est ici plutôt improbable. Malgré des taux d'inflation haussiers, dus cependant en partie aux effets de base de l'année précédente, nos économistes estiment qu'une augmentation du taux d'intérêt directeur ne sera pas à l'ordre du jour au moins avant fin 2022.

Incidences du COVID-19

Tout comme l'année précédente, la situation pandémique qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2020/2021 et les fermetures temporaires récurrentes de restaurants et de nombreux magasins qui en ont résulté ont impacté les revenus du groupe de placement immobilier. Dans des cas particulièrement problématiques, des solutions individuelles, sous forme d'exonérations ou de reports de loyers, ont pu être trouvées. A la date de clôture du 30 juin 2021, les exonérations qui résultent de ces mesures s'élèvent au total à 1,43% des revenus locatifs théoriques annuels.

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 de bureaux a été acquis à Genève pour CHF 51,5 millions.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 4,0% au 30 juin 2021 est légèrement inférieur à celui de l'année précédente. D'une part, divers baux



Genève, Boulevard Georges Favon 7, Rue Jean-Petitot 5

déjà conclus n'étaient pas encore reportés dans les revenus en raison de remises de loyer; d'autre part, la valorisation du portefeuille par la société d'expertise externe Wüest Partner était inférieure à celle de l'année précédente. Les rendements de placement obtenus correspondent à nos attentes.

Projets achevés

Bâle, Aeschenvorstadt 72

La rénovation totale avec surélévation d'un étage supplémentaire a été achevée avec succès. Toutes les surfaces sont déjà louées et occupées.

Projets en cours de construction

Durant la période sous revue, un projet de construction par étapes était encore en cours de réalisation. Il s'agit de l'aire située Richtistrasse 2, 4 et 6 à Wallisellen, qui est composée d'un hôtel (achèvement en janvier 2019), d'une concession automobile (achèvement en septembre 2019) et d'un immeuble de bureaux de 19 étages (achèvement en décembre 2021).

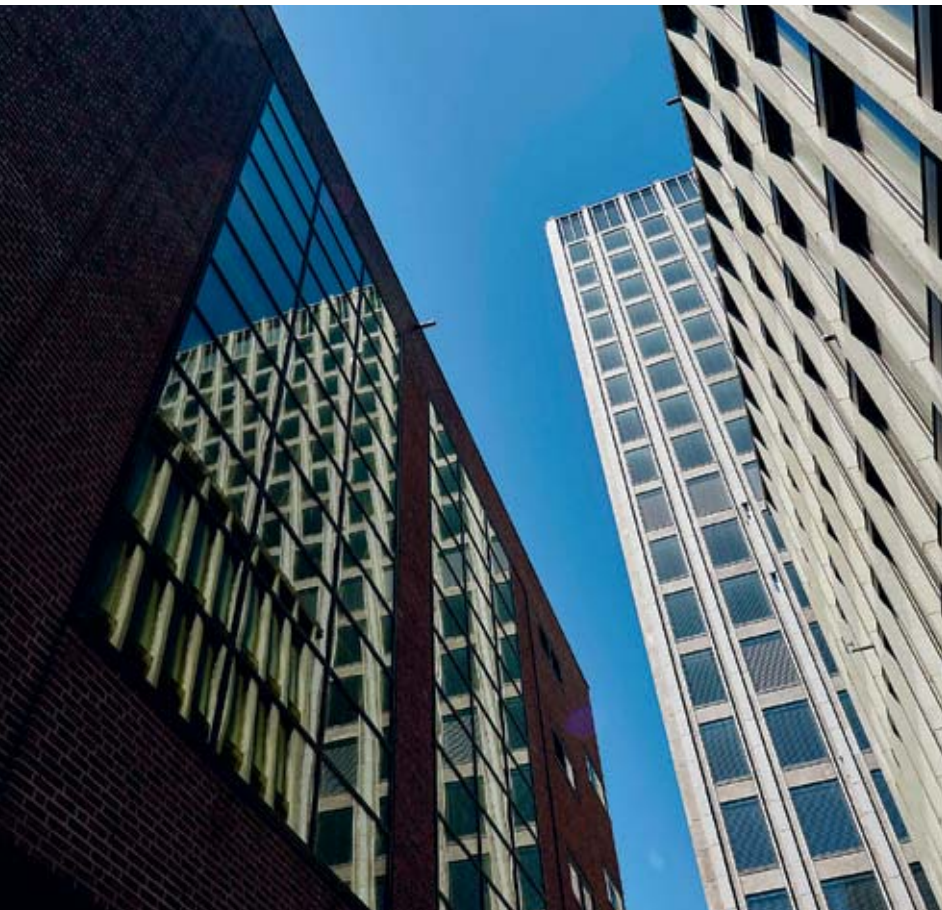
Achats d'immeubles

Genève, Boulevard Georges Favon 7 / Rue Jean-Petitot 5

Dans le centre de la ville de Genève, à proximité immédiate du lac Léman, un immeuble de



Wallisellen, Richtistrasse 2,4,6



Wallisellen, Richtistrasse 2,4,6

bureaux entièrement loué de 3200 m² de surface utile a été acquis le 27 août 2020.

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 60 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
L'immeuble sera repositionné au complet après le départ du locataire principal SAP.

Zurich, Blaufahnenstrasse 3/6/6A, Münstergasse 2/4 et Zwingliplatz 3
Le démantèlement avec achèvement complet subséquent de toutes les surfaces de bureaux est achevé. Toutes les espaces bureaux rénovés d'environ 4500 m² ont été déjà loués et sont actuellement aménagés par le locataire. Durant ces travaux de rénovation, les anciens espaces bien-être au rez-de-chaussée et au sous-sol sont restés vacants. Ils seront reconvertis en espace de mise en forme et de bureaux. Toutes les surfaces libérées en supplément ont également déjà été relouées.

Succès des locations

Une location réussie de surfaces est l'une des principales clés d'un portefeuille performant. Cette année également, plusieurs surfaces ont été nouvellement louées ou relouées. Les exemples suivants donnent seulement un aperçu des plus importantes réussites locatives.

Wallisellen, Richtistrasse 2, R2 Tower
Avec Zurich City Centre N13 GmbH (IWG/Spaces), un bail pour une surface de bureaux de 2245 m² a été conclu pour 10 ans.

Zurich, Blaufahnenstrasse 3/6/6A, Münstergasse 2/4, Zwingliplatz 3
Avec Indigo Fitness Zürich AG, nous avons conclu un bail de 10 ans pour 1547 m² de surface commerciale.

Rapport sur le développement durable

Objectifs de Global Real Estate en matière de développement durable

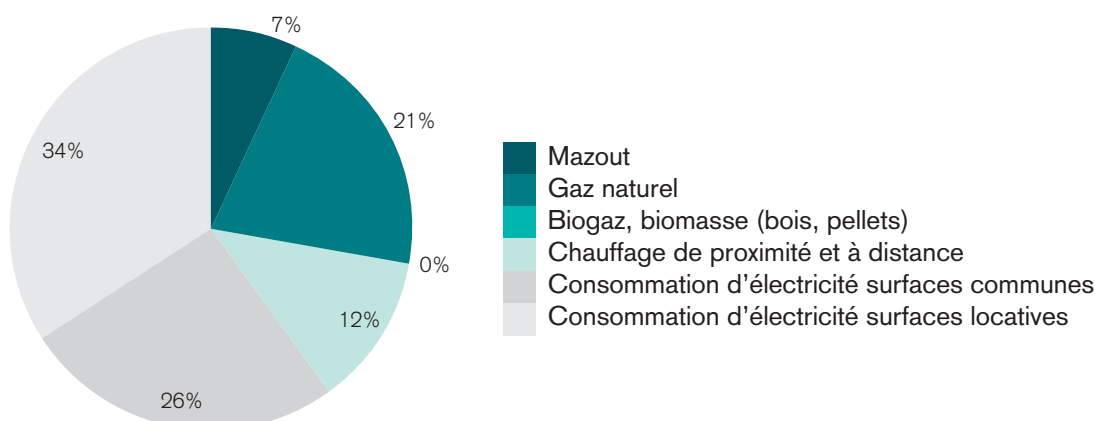
Nous définissons nos objectifs de durabilité à l'aide d'indicateurs mesurables. Des facteurs permettant d'atteindre la neutralité climatique pour Global Real Estate d'ici 2040 se situent au premier plan. Nous atteignons ainsi le «Net Zero» bien avant les exigences réglementaires. Outre les objectifs 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.

■ Consommation énergétique:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Energies renouvelables:	env. +30% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Emissions de CO ₂ :	env. -50% jusqu'en 2030 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Consommation d'eau:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Déchets:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, 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 2020, like-for-like)

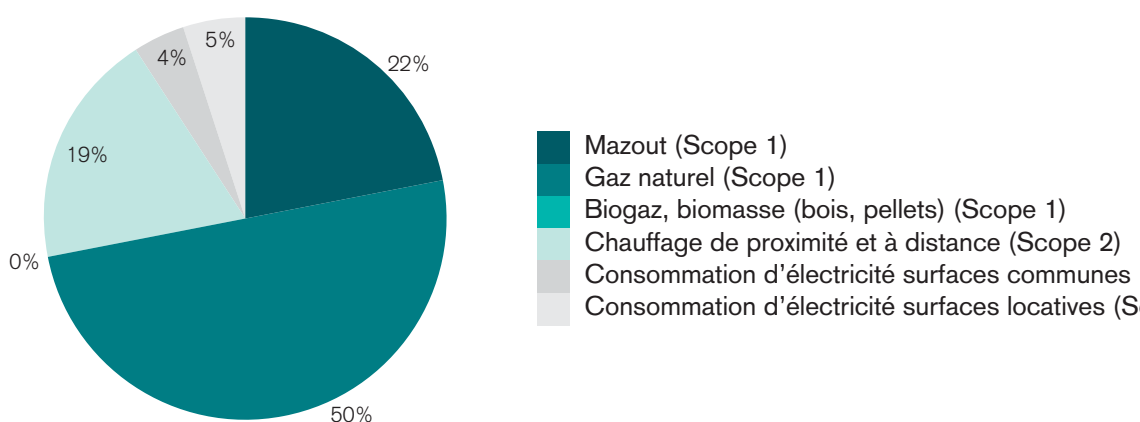
Graphique: objectifs en matière de développement durable

Chiffres clés et performance

Consommation d'énergie, répartition par combustibles et électricité (2020)



Emissions de CO₂, répartition par combustibles et électricité (2020)



Graphique: consommation d'énergie et émissions de CO₂

A la date de la rédaction du présent rapport, la note GRESB n'était pas encore disponible. Les résultats sont attendus pour le quatrième trimestre 2021 et seront alors publiés sur Internet sous <https://amfunds.credit-suisse.com>.

¹ INREV RG.29

CSF Real Estate Commercial	2019	2020	Variation
Surface de référence (m ²)	230 801	230 801	0,0%
Performance énergétique (kWh/m²) (a)	122	117	-3,8%
Consommation énergétique calculée (kWh)	28 184 543	27 114 523	-3,8%
Répartition de la consommation énergétique en %			
Combustibles	27%	28%	
– Mazout	7%	7%	
– Gaz naturel	20%	21%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets)	0%	0%	
Chauffage	12%	12%	
– Chauffage de proximité et à distance	12%	12%	
Electricité	61%	60%	
– Consommation d'électricité surfaces communes	30%	26%	
– Consommation d'électricité surfaces locatives	31%	34%	
Intensité des émissions (kg CO₂e/m²) (b)	9.2	9.2	-0,3%
Emissions de gaz à effet de serre calculées (t CO ₂ e)	2 124	2 117	-0,3%
Répartition des émissions en %			
Scope 1	71%	71%	
– Mazout (1)	22%	22%	
– Gaz naturel (1)	49%	50%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	25%	23%	
– Chauffage de proximité et à distance (2)	21%	19%	
– Electricité surfaces communes (3)	4%	4%	
Scope 3	4%	5%	
– Electricité surfaces locatives (3)	4%	5%	
Intensité eau (m³/m²) (a)	0 386	0 339	-12,0%
Consommation d'eau calculée (m ³) (4)	89 001	78 336	-12,0%

(a) Les chiffres clés reposent sur l'enquête relative aux valeurs annuelles de consommation pour la surface de référence, soit 84% de la valeur vénale de tous les immeubles compris dans le produit à la fin de l'exercice. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée. 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.

(b) 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 selon la méthode du Greenhousegas Protocol GHGP. Les Scope 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les Scope 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les Scope 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives.

(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 avec KVA 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, 2019 und 2020: 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 2019 et 2020 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 2021 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 26 juillet 2021

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 *	8.65 %
Quote-part des fonds étrangers	16.96 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	70.77 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (VBI)	0.55 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (VNI)	0.68 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6.21 %
Rendement de distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	6.25 %
Quote-part des fonds étrangers	22.32 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	5.09 %
Taux d'escompte moyen	réel 2,94 % / nominal 3,45 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,50 %–3,70 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,01 %–4,22 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	en CHF	en % ⁴	en CHF	en % ⁴
Impôts sur les bénéfices de liquidation	32 414 000	2,73 %	23 880 000	2,26 %

⁴ des valeurs vénables

* En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyer ont été accordées et déduites des revenus locatifs théoriques à hauteur de CHF 0.09 million (0,18% des revenus locatifs théoriques).

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

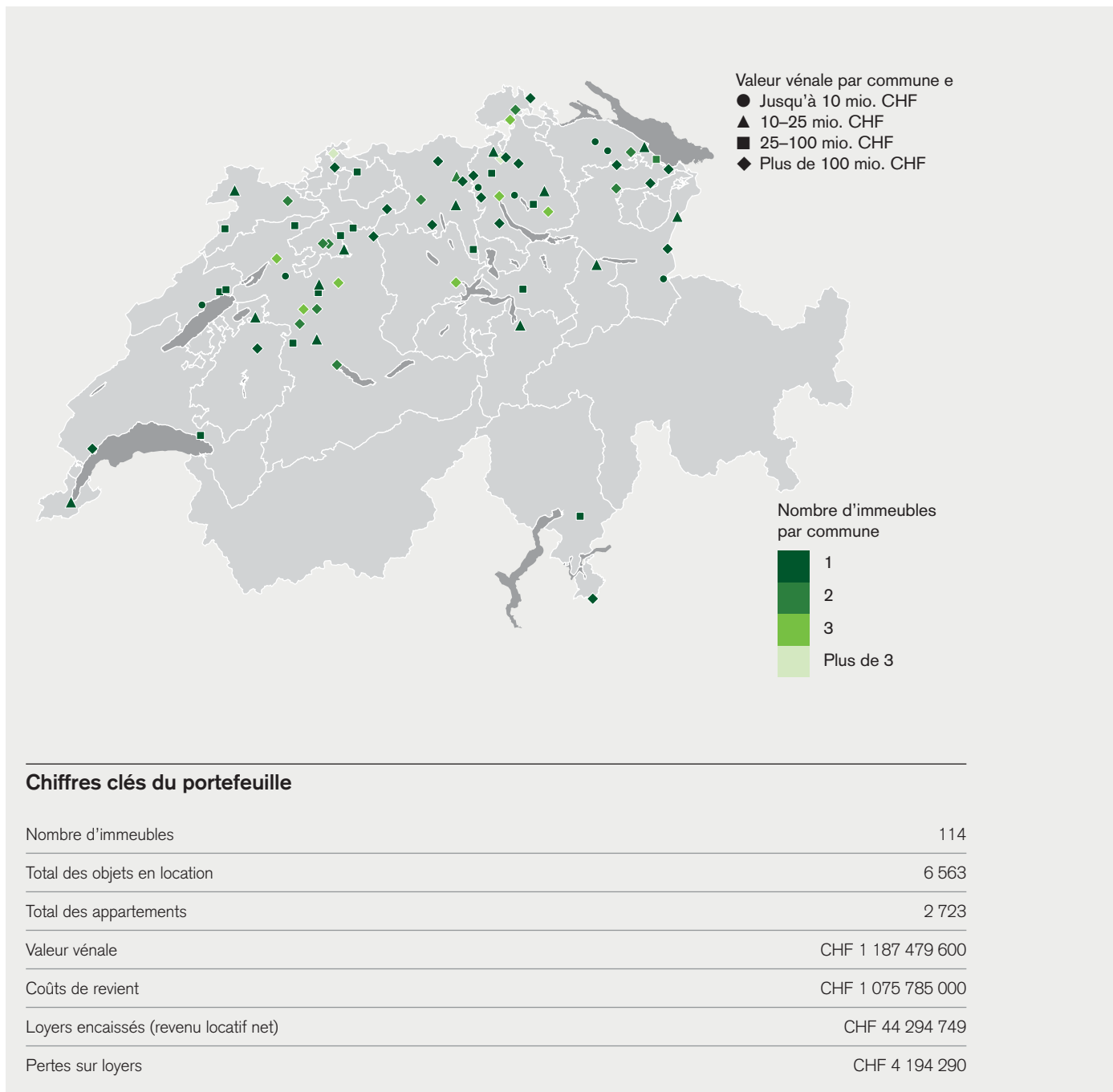
Compte de fortune au 30 juin 2021

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	86 972.70	26 347.62
Créances à court terme	12 146 112.67	11 928 448.25
Comptes de régularisation actifs	543 611.58	673 089.14
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	79 210 000.00	54 223 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 091 366 000.00	986 001 000.00
Parts de copropriétés	16 903 600.00	16 192 300.00
Fortune totale	1 200 256 296.95	1 069 044 185.01
moins:		
Engagements à court terme	13 939 144.85	13 344 010.35
Comptes de régularisation passifs	20 103 450.37	11 144 354.25
Impôts latents	32 414 000.00	23 880 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	201 400 000.00	159 800 000.00
Fortune nette	932 399 701.73	860 875 820.41
Valeur d'inventaire par droit	2 026.29	1 907.17
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	860 875 820.41	711 541 849.76
Emissions de droits	20 529 998.45	135 613 205.65
Rachats de droits	-3 555 792.26	-28 538 840.19
Autres transactions sur droits	33 132.68	2 415 157.04
Bénéfice total	54 516 542.45	39 844 448.15
Fortune nette à la fin de l'exercice	932 399 701.73	860 875 820.41
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	451 389	394 744
Droits émis	10 610	72 119
Droits rachetés	-1 848	-15 474
Nombre de droits en circulation	460 152	451 389
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	56.10	57.93

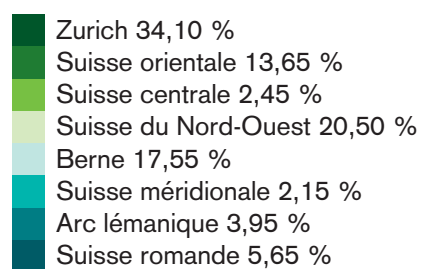
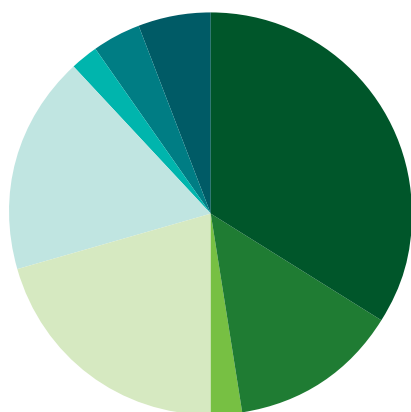
Compte de résultat au 30 juin 2021

	01.07.2020–30.06.2021 CHF	01.07.2019–30.06.2020 CHF
Revenus locatifs théoriques	48 058 467.59	46 360 528.33
Logements vacants	-4 055 348.42	-5 219 071.36
Pertes d'encaissement sur loyers	-138 942.06	-66 104.80
Revenu locatif net	43 864 177.11	41 075 352.17
Revenus de parts de copropriété	430 571.55	472 004.82
Maintenance	-3 963 589.67	-3 974 146.46
Réparation	-3 901 476.36	-5 863 822.17
Entretien des immeubles	-7 865 066.03	-9 837 968.63
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets. Taxes	-382 358.66	-486 127.68
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-1 133 248.71	-1 041 750.93
Assurances	-418 139.02	-392 632.35
Frais d'administration	-1 728 971.25	-1 625 032.99
Frais de location et d'insertion	-325 915.66	-266 848.86
Impôts et taxes	-425 225.10	-409 071.52
Autres charges d'exploitation	-566 180.23	-186 741.56
Charges d'exploitation	-4 980 038.63	-4 408 205.89
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	31 449 644.00	27 301 182.47
Intérêts actifs	1 281.50	188.15
Autres revenus	74 160.96	3 611 074.59
Autres revenus	75 442.46	3 611 262.74
Intérêts hypothécaires	-1 511 520.15	-1 925 128.10
Autres intérêts passifs	-9 690.71	-9 410.75
Charges de financement	-1 521 210.86	-1 934 538.85
Frais de gestion	-4 383 063.89	-4 151 499.56
Autres frais d'administration	-2 377.40	-7 740.70
Frais d'administration	-4 385 441.29	-4 159 240.26
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	293 206.73	5 586 147.31
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-83 791.45	-652 536.20
Revenus/charges des mutations de droits	209 415.28	4 933 611.11
Produits nets	25 827 849.59	29 752 277.21
Gains et pertes en capital réalisés	-136 231.43	49 908.72
Bénéfice réalisé	25 691 618.16	29 802 185.93
Gains et pertes en capital non réalisés	37 358 924.29	16 169 262.22
Variation des impôts latents	-8 534 000.00	-6 127 000.00
Bénéfice total	54 516 542.45	39 844 448.15
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	25 827 849.59	29 752 277.21
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-14 222.36	-3 602 994.29
Résultat disponible pour distribution	25 813 627.23	26 149 282.92
Résultat retenu pour réinvestissement	25 813 627.23	26 149 282.92

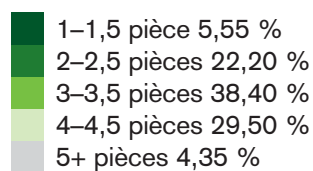
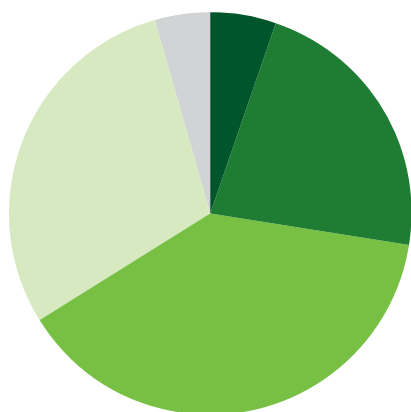
Répartition géographique/ faits et chiffres



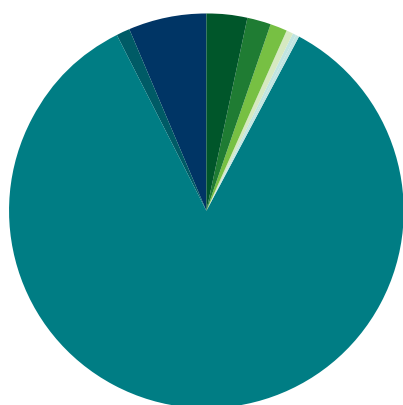
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



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



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2021
Immeubles résidentiels		
Gontenschwil ⁵ , Dorfstrasse 93+1302 / Schulstrasse 1303	01.11.2020	13 170 000
Zürich ⁵ , Maneggpromenade 104 / Stotzstrasse 42+48	01.11.2020	9 754 000
Würenlingen, Bärenweg 2 / Tegerfelderstrasse 1+3	01.01.2021	12 420 000
Schaffhouse, Bahnhofstrasse 78 / Vorstadt 67, 69	01.03.2021	11 500 000
Immeubles à usage commercial		
Aucun		
Constructions mixtes		
Aucun		
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir et constructions en cours)		
Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie»	02.03.2021	35 010 000
Copropriété		
Aucun		
Terrains en droit de superficie		
Aucun		
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		81 854 000

⁵ apports en nature de caisses de pension

Engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'achat/de vente	Prix d'achat/de vente en CHF
Aucun		
Transactions entre les groupes de placement		
Aucun		
Placements immobiliers indirects		
Aucun		

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2020
Courroux, Sous-Rosé 1,2,3,4,5	23.12.2020	10 840 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		10 840 000

Produkt Report



Neuhausen am Rheinfall, Wildenstrasse 8

Conditions cadre macroéconomique

La situation économique locale se redresse rapidement dans le sillage de l'apaisement de la pandémie. Les économistes de Credit Suisse prévoient une augmentation de 3,5% du produit intérieur brut (PIB) en 2021. La reprise devrait toutefois perdre de son dynamisme, raison pour laquelle la croissance du PIB devrait s'affaiblir à 2,0% en 2022. Avec un certain décalage dans le temps, l'amélioration de la conjoncture devrait également avoir des effets positifs sur la demande sur le marché immobilier. L'évolution globalement positive masque toutefois une situation très difficile dans certains secteurs, tout particulièrement dans la branche de l'hôtellerie et de la restauration. Un retour rapide à la situation d'avant-crise est ici plutôt improbable. Malgré des taux d'inflation haussiers, dus cependant en partie aux effets de base de l'année précédente, nos économistes estiment qu'une augmentation du taux d'intérêt directeur ne sera pas à l'ordre du jour au moins avant fin 2022.

Incidences du COVID-19

Tout comme l'année précédente, la situation pandémique qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2020/2021 et les fermetures temporaires récurrentes de restaurants et de nombreux magasins qui en ont résulté ont impacté les revenus du groupe de placement immobilier. Dans des cas particulièrement problématiques, des solutions individuelles, sous forme d'exonérations ou de reports de loyers, ont pu être trouvées. A la date de clôture du 30 juin 2021, les exonérations qui résultent de ces mesures s'élèvent au total à 0,18% des revenus locatifs théoriques annuels.

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. Afin de diversifier et d'élargir encore le portefeuille, des opportunités d'achat ont été encore étudiées et quatre immeubles existants

d'une valeur vénale totale de CHF 46,8 millions ainsi qu'un projet en cours de construction à Prangins ont été acquis.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 6,25% au 30 juin 2021 est légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Cela est dû principalement à une appréciation du portefeuille par la société d'évaluation externe Wüest Partner AG.

Projet achevé

Bâle, Klybeckstrasse 58 / Haltingerstrasse 5
La rénovation de 26 appartements et de 300 m² de surfaces commerciales a pu être achevée au 1^{er} juillet 2020. Tous les appartements étaient déjà loués à la date de référence. L'immeuble sis Klybeckstrasse 58 a fait l'objet d'une rénovation approfondie comportant des adaptations des plans. L'immeuble limitrophe sis Haltingerstrasse 5 a été rénové autant que nécessaire en raison de sa substance architectonique qui méritait d'être préservée.

Projets en cours de construction

Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig / Wildenstrasse 8

La nouvelle construction est en cours de réalisation et sera achevée mi-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.

Olten, Gösgerstrasse, aire gare CFF Nord, secteur 1

La procédure de permis de construire pour une nouvelle construction de 13 étages à la gare d'Olten est actuellement en cours. Cette construction est dédiée à des surfaces commerciales du rez-de-chaussée au deuxième étage et à des appartements à partir du troisième étage. Le permis de construire est attendu d'ici fin 2021.

Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie»
La construction nouvellement acquise, située à proximité directe du lac Léman, disposera de 56 appartements locatifs et de 63 places de stationnement après son achèvement en 2022.



Schaffhouse, Bahnhofstr. 78, Vorstadt 67-69

Achats d'immeubles

Gontenschwil, Dorfstrasse 93+1302 / Schulstrasse 1303

La construction dotée de 27 appartements et d'une surface commerciale d'environ 900 m² a été acquise au 1^{er} novembre 2020.

Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie»

Le projet de construction de l'Orangerie, déjà en construction, a été acquis le 2 mars 2021.

56 appartements locatifs avec 63 places de stationnement intérieures et extérieures seront réalisés.

Schaffhouse, Bahnhofstr. 78 / Vorstadt 67, 69

L'immeuble situé dans la vieille ville de Schaffhouse a été acquis au 1^{er} mars 2021. Outre 13 appartements, l'immeuble à usage mixte dispose d'espaces de restauration, commerciaux et de vente.

Würenlingen, Bärenweg 2 / Tegerfelderstrasse 1+3

Le 1^{er} janvier 2021, une nouvelle construction de 30 appartements a été acquise.

Zurich, Maneggpromenade 104 /

Stolzstrasse 42+48

Au 1^{er} novembre 2020, une construction comportant 30 appartements et 13 places de stationnement a été acquise dans le quartier Leimbach de Zurich. L'immeuble est loué à long terme à un exploitant.

Ventes d'immeubles

Au cours de cet exercice, nous avons vendu un immeuble d'une valeur vénale de CHF 10,84 millions pour des raisons stratégiques. De plus, nous avons pu céder divers appartements en propriété par étage, avec des places de stationnement à Suhr pour une valeur totale de CHF 8,72 millions.

Investissements dans les immeubles existants

Nous investissons env. CHF 20 à 30 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.



Würenlingen, Bärenweg 2 / Tegerfelderstrasse 1+3



Dans des cas plus rares, 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:

Bienne, Karl-Stauffer-Strasse 7, 9
Rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et remplacement de la technique domestique.

Bilten, Kusterwiese 19
Rénovation totale de 11 appartements et surélévation du bâtiment.

Buchs, Bahnhofstrasse 17, 21a/b/c
Réaffectation de surfaces de bureaux en appartements.

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 adéquates de commercialisation et à une prévention ciblée des périodes de vacance dans le portefeuille, il a été possible d'enregistrer de premiers résultats positifs en matière de réduction des taux de vacance. Nous conservons notre objectif visant un faible taux de vacance locative.

Rapport sur le développement durable

Objectifs de Global Real Estate en matière de développement durable

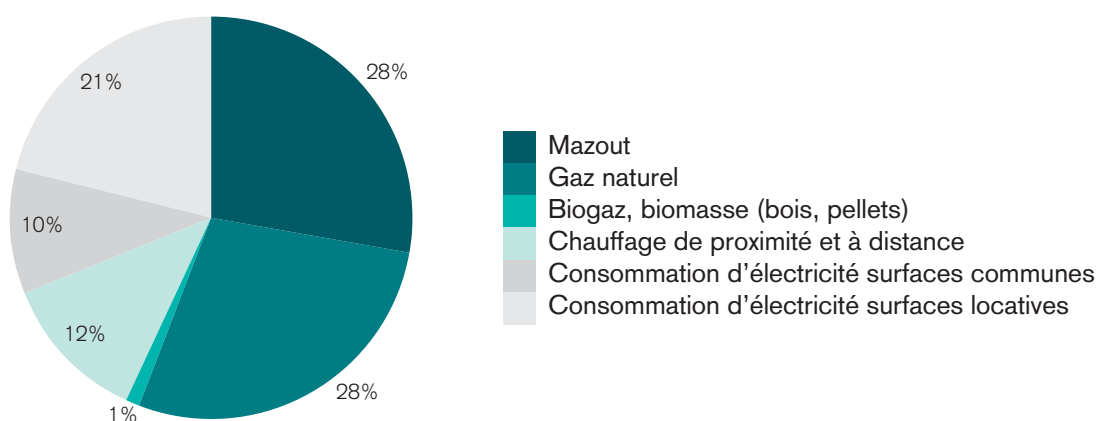
Nous définissons nos objectifs de durabilité à l'aide d'indicateurs mesurables. Des facteurs permettant d'atteindre la neutralité climatique pour Global Real Estate d'ici 2040 se situent au premier plan. Nous atteignons ainsi le «Net Zero» bien avant les exigences réglementaires. Outre les objectifs 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.

■ Consommation énergétique:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Energies renouvelables:	env. +30% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Emissions de CO ₂ :	env. -50% jusqu'en 2030 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Consommation d'eau:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Déchets:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, 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 2020, like-for-like)

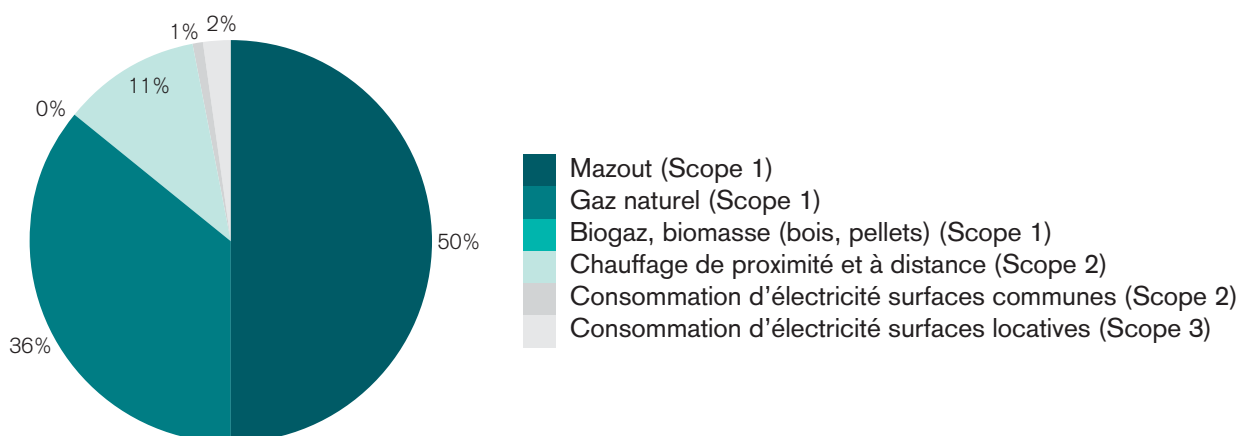
Graphique: objectifs en matière de développement durable

Chiffres clés et performance

Consommation d'énergie, répartition par combustibles et électricité (2020)



Emissions de CO₂, répartition par combustibles et électricité (2020)



Graphique: consommation d'énergie et émissions de CO₂

A la date de la rédaction du présent rapport, la note GRESB n'était pas encore disponible. Les résultats sont attendus pour le quatrième trimestre 2021 et seront alors publiés sur Internet sous <https://amfunds.credit-suisse.com>.

¹ INREV RG.29

CSF Real Estate Switzerland Residential	2019	2020	Variation
Surface de référence (m ²)	231 291	239 124	3,4%
Performance énergétique (kWh/m²) (a)	128	122	-4,8%
Consommation énergétique calculée (kWh)	29 637 008	29 175 390	-1,6%
Répartition de la consommation énergétique en %			
Combustibles	62%	57%	
– Mazout	36%	28%	
– Gaz naturel	26%	28%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets)	1%	1%	
Chauffage	10%	12%	
– Chauffage de proximité et à distance	10%	12%	
Electricité	28%	31%	
– Consommation d'électricité surfaces communes	8%	10%	
– Consommation d'électricité surfaces locatives	19%	21%	
Intensité des émissions (kg CO₂e/m²) (b)	19.8	17.2	-12,7%
Emissions de gaz à effet de serre calculées (t CO ₂ e)	4 570	4 123	-9,8%
Répartition des émissions en %			
Scope 1	89%	86%	
– Mazout (1)	59%	50%	
– Gaz naturel (1)	30%	36%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	9%	12%	
– Chauffage de proximité et à distance (2)	9%	11%	
– Electricité surfaces communes (3)	1%	1%	
Scope 3	1%	2%	
– Electricité surfaces locatives (3)	1%	2%	
Intensité eau (m³/m²) (a)	0 951	0 986	3,7%
Consommation d'eau calculée (m ³) (4)	219 887	235 754	7,2%

(a) Les chiffres clés reposent sur l'enquête relative aux valeurs annuelles de consommation pour la surface de référence, soit 84% de la valeur vénale de tous les immeubles compris dans le produit à la fin de l'exercice. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée. 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.

(b) 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 selon la méthode du Greenhousegas Protocol GHGP. Les Scope 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les Scope 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les Scope 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives.

(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 avec KVA 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, 2019 und 2020: 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 2019 et 2020 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 Commercial ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2021 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 20 juillet 2021
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.



Frankfort, Feldbergstrasse 35

Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	6,94 %
Quote-part des fonds étrangers	22,52 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	55,23 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} (VBI)	0,76 %
Quote-part des charges d'exploitation TER_{USA} (VNI)	0,98 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	7,07 %
Rendement de distribution	n/a
Rendement de distribution (ratio payout)	n/a
Rendement des placements	7,17 %
Quote-part des fonds étrangers	22,89 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	5,60 %
Taux d'escompte moyen	réel 3,24 % / nominal 4,79 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,30 %–4,50 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,83 %–6,07 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2021

	30.06.2021		30.06.2020	
	en EUR	en %*	en EUR	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	18 684 985	2,75 %	13 272 937	2,00 %

* des valeurs vénables

*En raison de la pandémie de COVID-19, des exonérations de loyer ont été accordées et déduites des revenus locatifs théoriques à hauteur de CHF 0.030 million (0,13% des revenus locatifs théoriques).

Product Team

Product Manager

Rafael Metternich

Asset Manager

Bernd Erik Wesendahl

Product CFO

Hanspeter Streule

Construction Manager

Stephan Ochsner

Acquisition Manager

Peer Petersen

Product Assistant

Manuela Ullram-Schmed



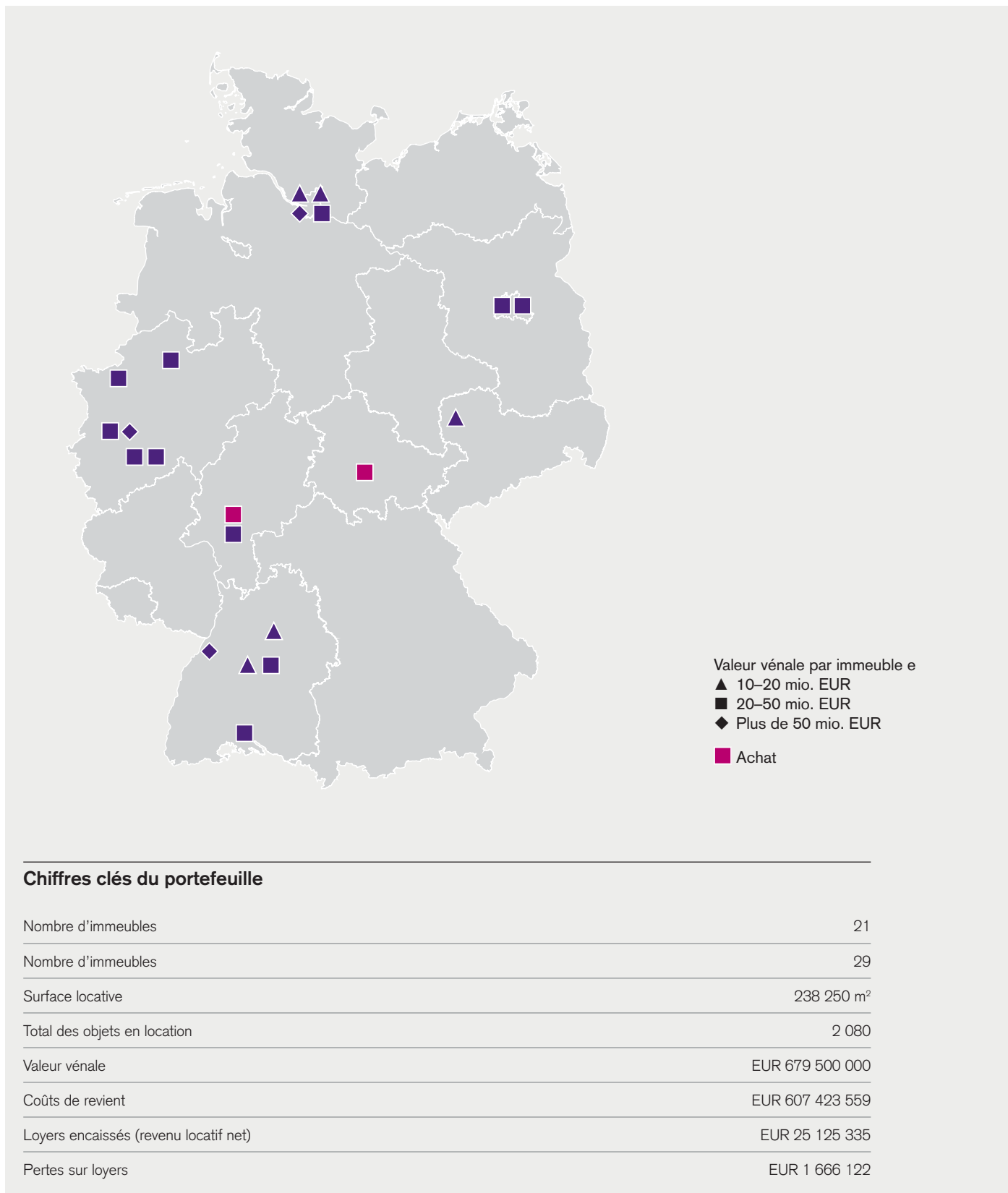
Compte de fortune/ compte de résultat

Compte de fortune au 30 juin 2021	30.06.2021 EUR	30.06.2020 EUR
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	105 503 283	57 211 999
Créances à court terme	14 447 719	5 721 933
Comptes de régularisation actifs	1 107 770	237 455
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	124 500 000	0
– Constructions achevées (y compris terrain)	555 000 000	664 380 000
Fortune totale	800 558 772	727 551 387
moins:		
Engagements à court terme	5 480 396	3 895 744
Comptes de régularisation passifs	6 111 664	6 075 706
Impôts latents	18 684 985	13 272 937
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	153 000 000	133 000 000
Fortune nette	617 281 727	571 307 000
Valeur d'inventaire par droit	1 267.27	1 182.53
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	571 307 000	428 898 895
Emissions de droits	25 662 480	133 844 420
Rachats de droits	-20 468 202	-12 185 825
Autres transactions sur droits	0	0
Bénéfice total	40 780 449	20 749 510
Fortune nette à la fin de l'exercice	617 281 727	571 307 000
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	18.38	38.31
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	483 124	376 820
Droits émis	21 154	117 004
Droits rachetés	-17 183	-10 699
Nombre de droits en circulation	487 095	483 124

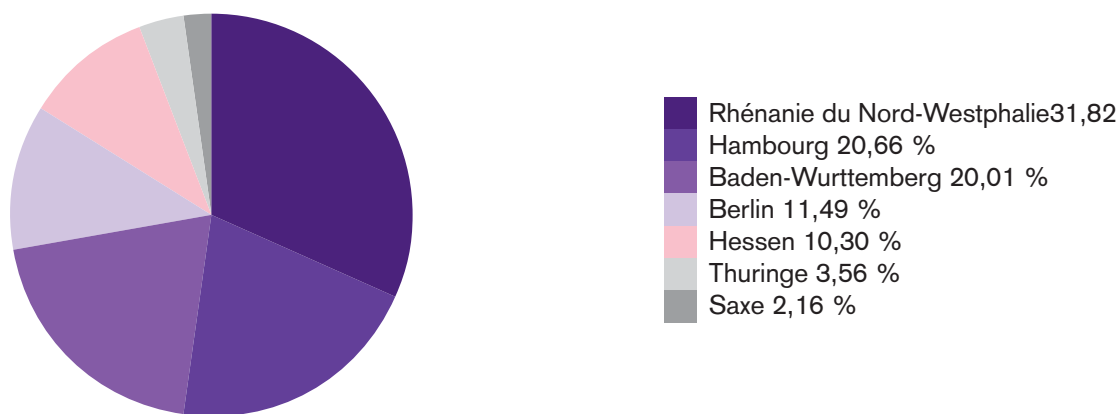
Compte de résultat au 30 juin 2021

	01.07.2020 – 30.06.2021 EUR	01.07.2019 – 30.06.2020 EUR
Revenus locatifs théoriques	23 990 721	27 317 855
Logements vacants	-1 658 929	-2 212 901
Pertes d'encaissement sur loyers	-7 193	38 254
Revenu locatif net	22 324 599	25 143 208
Maintenance	-2 308 659	-2 185 482
Réparation	-888 642	-614 072
Entretien des immeubles	-3 197 301	-2 799 554
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-21 895	-10 137
Pertes sur créances, variations du ducroire	-457 841	0
Assurances	-1 943	-3 139
Frais d'administration	-470 797	-583 373
Frais de location et d'insertion	-436	-3 433
Impôts et taxes	-2 626 362	-507 194
Autres charges d'exploitation	-856 958	-744 301
Charges d'exploitation	-4 436 232	-1 851 577
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	14 691 066	20 492 077
Intérêts actifs	0	0
Autres revenus	755 643	1 578 747
Autres revenus	755 643	1 578 747
Intérêts hypothécaires	-996 987	-986 649
Autres intérêts passifs	-1 102 344	-686 483
Charges de financement	-2 099 331	-1 673 132
Frais de gestion	-4 235 300	-3 694 418
Frais d'estimation et frais d'audit	-228 609	-200 573
Frais d'administration	-4 463 909	-3 894 991
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	193 955	2 179 901
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-123 923	-175 262
Revenus/charges des mutations de droits	70 032	2 004 639
Produits nets	8 953 501	18 507 340
Gains et pertes en capital réalisés	5 487 061	-314 519
Gains et pertes de change réalisés	-3 883	-944
Bénéfice réalisé	14 436 679	18 191 877
Gains et pertes en capital non réalisés	31 790 996	5 875 274
Gains et pertes de change non réalisés	-35 178	-81 023
Variation des impôts latents	-5 412 048	-3 236 618
Bénéfice total	40 780 449	20 749 510
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	8 953 501	18 507 340
Résultat retenu pour réinvestissement	8 953 501	18 507 340

Répartition géographique/ faits et chiffres



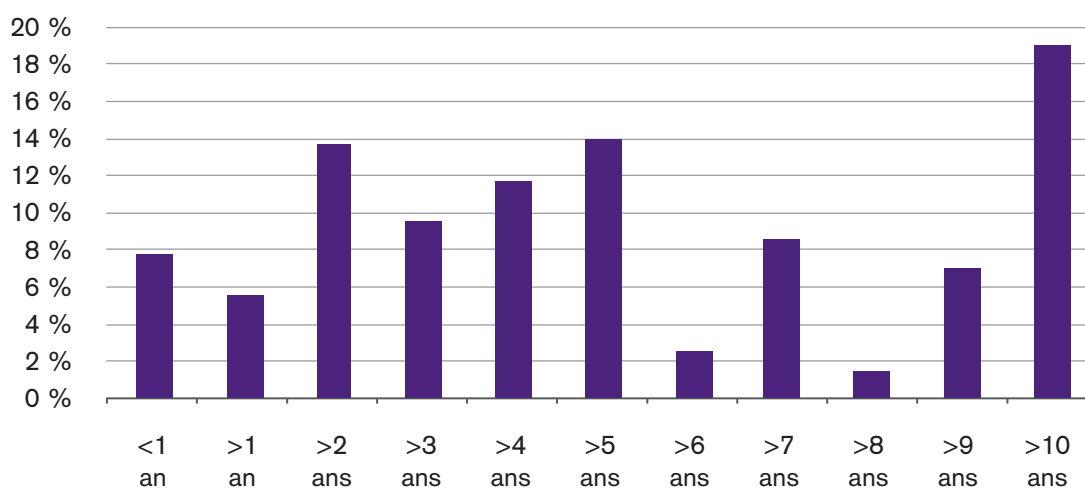
Répartition géographique selon valeur vénale



Répartition selon le revenu locatif net effectif



Durée restante des baux après revenu locatif net effectif



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en EUR au 30.06.2021
Frankfort, Am Martinszehnten 13	16.01.2021	30 100 000
Erfurt, Bahnhofstrasse 38	20.02.2021	24 200 000
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		54 300 000

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en EUR au 30.06.2021
Regensburg, Friedenstrasse 28, 30, 32	31.12.2020	45 500 000
Duisbourg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 12, 14	31.12.2020	40 200 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2020/2021		85 700 000

Produkt Report

Concentration sur des immeubles de bureau et logistique loués à long terme et d'une excellente qualité

En 2020/2021, le groupe de placement CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) a pu encore augmenter sa diversification et sa stabilité par deux achats. De plus, deux immeubles présentant des risques imminents en matière de location et de remise en état ont été vendus avec des gains intéressants.

Jusqu'à présent, le marché immobilier allemand a bien surmonté la crise du coronavirus. Compte tenu de taux de vacance à des niveaux historiquement bas, des loyers bas en comparaison européenne et du contexte durable de taux d'intérêt bas, en Allemagne les biens immobiliers continuent d'intéresser fortement les investisseurs autochtones et étrangers. Malgré une activité locative réduite dans les villes allemandes en raison de la pandémie, les loyers des immeubles

modernes des centres-villes ont affiché une croissance stable à haussière.

A la date de clôture du 30 juin 2021, le portefeuille de CSA RE Germany comprend 21 immeubles d'une valeur totale de EUR 679,50 millions (année précédente EUR 664,38 mio.). Le portefeuille est substantiellement et géographiquement largement diversifié. 32% de la valeur vénale est attribuable au Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, 21% à Hambourg, 20% au Bade-Wurtemberg, 11% à Berlin, 10% à la Hesse, 4% à la Thuringe et 2% à la Saxe. La majeure partie des revenus locatifs, soit environ 55%, provient d'une utilisation en tant que bureaux. 23% des revenus résultent de la location de surfaces logistiques, 12% de la location de surfaces de commerce/restauration et près de



Frankfort, Am Martinszehnten 13

5% de places de stationnement. Les 5% restants environ sont répartis entre des cabinets médicaux, des entrepôts et d'autres formes d'utilisation.

En janvier 2021, le portefeuille immobilier a été élargi pour inclure un immeuble logistique «Last Mile» à Francfort. Le bien est loué à long terme et est situé sur un emplacement stratégiquement important à seulement 15 minutes environ en voiture du centre de Francfort. En février 2021, un immeuble entièrement rénové bénéficiant d'un emplacement optimal dans le centre-ville d'Erfurt a été acquis. Le bien est loué à long terme à différents utilisateurs et présente une qualité architectonique maximale. A la date de clôture du 30 juin 2021, trois autres biens d'acquisition étaient de plus en exclusivité. Les acquisitions à venir sont un immeuble de bureaux dans le centre-ville de Kiel, qui est loué à long terme au secteur public, une construction logistique neuve dans la région métropolitaine de Berlin, qui est loué à Amazon et un immeuble à usage mixte situé au cœur de Munich, directement sur le marché aux victuailles de Munich.

Des résultats positifs ont été également enregistrés dans le portefeuille existant de CSA RE Allemagne: indépendamment de l'affaiblissement des marchés locatifs suite aux confinements, de nombreuses surfaces du portefeuille ont pu être relouées ou nouvellement louées. En ce qui concerne les immeubles de Münster et de Stuttgart (Heilbronner Strasse), tous les contrats de location ont été effectivement prolongés de manière anticipée et les loyers ont été en partie nettement augmentés. Cela s'est traduit par une importante augmentation de valeur, notamment pour l'immeuble situé à Stuttgart. Le portefeuille partiel à Hambourg, qui a été acquis début 2020 avec une vacance prévisible et une stratégie de rénovation globale, est à un stade avancé de construction. La propriété de la Rosenstrasse a déjà été prélouée entièrement et à long terme à une grande entreprise du secteur du transport et de la logistique. Les surfaces locatives de la Ferdinandstrasse sont également en négociations avancées avec un grand nombre de locataires potentiels. Nous prévoyons que tous les espaces seront loués d'ici leur achèvement mi-2022 et que les loyers ciblés seront atteints ou dépassés.

Le CSA RE Germany est ouvert trimestriellement aux souscriptions et rachats. Durant l'exercice écoulé, 3971 droits nets ont été nouvellement émis. Le nombre de droits en circulation est passé à 487 095 au cours de la période sous revue. Au deuxième trimestre 2021, le produit a reçu de nouvelles souscriptions d'une valeur d'environ EUR 40 millions. Les souscriptions auront toutefois des effets seulement sur le nouvel



Erfurt, Bahnhofstrasse 38

exercice. Les nouveaux fonds seront utilisés pour l'acquisition des immeubles situés à Munich, Berlin et Kiel.

L'objectif d'investissement de CSA 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 3,24% (3,56%) du résultat net après déduction des mesures de remise en état à long terme. Le financement par fonds étrangers s'élève à EUR 153,00 millions (EUR 133,00 mio.), soit 22,52% (20,02%) de la valeur vénale. Après déduction des impôts latents de EUR 18,68 millions (EUR 13,27 mio.) et d'autres dettes à court terme, la fortune nette s'inscrit à EUR 617,28 millions (EUR 571,31 mio.).

Le revenu locatif net a reculé de EUR 25,14 millions à EUR 22,32 millions. Cette baisse est due à la vente des immeubles de Ratisbonne et de Duisbourg fin 2020, ainsi qu'à des périodes exemptes de loyers en lien avec de nouvelles locations anticipées. Les trois immeubles du portefeuille partiel à Hambourg, acquis début 2020, sont également majoritairement vides depuis le début de l'exercice en raison des rénovations en cours et ont été transférés de ce fait dans le portefeuille de développement au 01.07.2020. Le taux de vacance locative du CSA RE Germany était de 6,94% (7,96%) au 30 juin 2021. Après déduction des frais de maintenance et de réparation de EUR 3,20 millions (EUR 2,80 mio.) ainsi que des autres charges d'exploitation, le résultat opérationnel ressort à EUR 14,69 millions (EUR 20,49 mio.). Les autres revenus de EUR 0,76 millions (EUR 1,58 mio.) proviennent principalement de l'émission ou du rachat de droits.

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont augmenté de EUR 1,67 million pour atteindre EUR 2,10 millions. Les frais de gestion se sont élevés à EUR 4,24 millions (EUR 3,69 mio.), soit 0,55% de la fortune totale moyenne. Les recettes perçues dans le cadre de l'ouverture au titre de l'achat de revenus courus lors de l'émission de droits s'élèvent à EUR 0,19 million (EUR 2,18 mio.).

Le résultat net est de EUR 8,95 millions (EUR 18,51 mio.). Le produit retenu pour réinvestissement s'élève à EUR 18,38 (EUR 38,31 mio.) par droit. Compte tenu des gains en capital réalisés sur les deux ventes de Ratisbonne et Duisbourg de EUR 5,49 millions. (EUR -0,31 mio.), des gains en capitaux non réalisés provenant d'adaptations de la valeur vénale de EUR 31,79 millions (EUR 5,88 mio.) et des pertes de change non réalisées de EUR 0,04 million (EUR 0,08 mio.) ainsi que de la variation des impôts latents de EUR 5,41 millions (EUR 3,24 mio.), le résultat total ressort à EUR 40,78 millions (EUR 20,75 mio.). Le rendement des placements se situe ainsi à 7,17% (3,89%).

Le point sur le marché immobilier allemand

Durant le premier trimestre 2021, la troisième vague de coronavirus a généré un recul du produit intérieur brut allemand (PIB) de 1,7% du fait du frein engendré par les nouvelles restrictions et les confinements destinés à lutter contre la pandémie. La croissance du PIB a connu un net redressement suite aux allègements croissants à partir du deuxième trimestre 2021. Pour l'ensemble de l'année 2021, les économistes de



Hambourg, Rosenstrasse 9 (source: planification et présentation – pbr)

Credit Suisse prévoit une croissance économique en Allemagne de 3,4% par rapport à l'année 2020. En Allemagne, le taux d'inflation a nettement augmenté en raison des effets de base, des goulets d'étranglement de livraison dus à la pandémie de Covid-19 et de la demande dans le contexte de la reprise économique. Pour l'année en cours, Credit Suisse table sur une inflation de 2,7%. En juillet 2021, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé un changement de sa politique. A l'avenir, une croissance des prix à la consommation de 2% avec un «objectif symétrique» est visée pour la zone euro à moyen terme, ce qui donne à la politique monétaire l'opportunité de dépasser l'objectif inflationniste durant un certain temps. En conséquence de ce changement de politique, les économistes de Credit Suisse s'attendent à ce que la BCE poursuive sa politique monétaire de soutien et à ce que les taux d'intérêt dans la zone euro et donc aussi en Allemagne restent bas.



Munich, Rosental 6

Pour l'année 2022, les économistes de Credit Suisse s'attendent à ce que la reprise économique en Allemagne se poursuive, avec une croissance du produit intérieur brut de 4,5%. Le taux d'inflation devrait chuter en dessous de la valeur cible de 2,0% et est attendu à 1,8%.

Malgré le développement économique relativement faible au premier semestre 2021, le marché immobilier allemand ne présente guère de signes de ralentissement. Le développement le plus important a été une nouvelle fois observé dans l'immobilier logistique et l'immobilier résidentiel. Par contre, les loyers des immeubles de bureaux se sont avérés stables par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Au premier semestre 2021, les volumes de transactions observés par Real Capital Analytics étaient de 16% inférieurs aux valeurs de l'année précédente, ce qui est dû à deux effets: d'une part un record des ventes avant l'arrivée de la crise de coronavirus, d'autre part les restrictions qui ont rendu difficiles les visites de biens ainsi que la due diligence, et qui ont retardé nombre de transactions. Les marchés ne se sont nullement

développés de manière uniforme: Munich (+39% par rapport au premier semestre 2020) et Berlin (+29%) se distinguent par de forts taux de croissance, tandis que les transactions à Francfort (-40%) et Hambourg (-31%) ont donné des résultats plutôt faibles dans la comparaison à moyen et long terme. Si l'on compare le total des volumes de transactions allemands du premier semestre avec les valeurs moyennes des années 2015 à 2019, ils ne sont que de 2% inférieurs à la moyenne enregistrée avant la pandémie, malgré le confinement. Le rendement net des bureaux de premier ordre est resté sous pression et les prix ont continué d'augmenter; là aussi, en particulier Munich et Berlin étaient au centre de l'attention. Les biens secondaires aux emplacements inférieurs à la moyenne ou aux baux de courte durée ont de plus en plus de difficultés à trouver des acquéreurs. Dans le domaine résidentiel et logistique, la demande de biens a été nettement supérieure à l'offre de sorte que l'augmentation des prix s'est poursuivie. La tendance vers des rendements initiaux plus élevés et des prix plus bas s'est poursuivie dans le secteur des immeubles commerciaux et des hôtels.

Rapport sur le développement durable

Objectifs de Global Real Estate en matière de développement durable

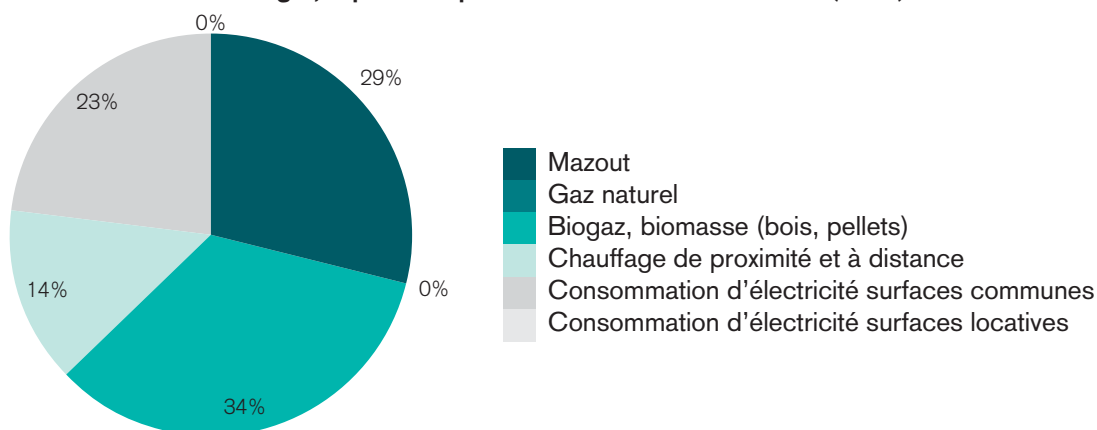
Nous définissons nos objectifs de durabilité à l'aide d'indicateurs mesurables. Des facteurs permettant d'atteindre la neutralité climatique pour Global Real Estate d'ici 2040 se situent au premier plan. Nous atteignons ainsi le «Net Zero» bien avant les exigences réglementaires. Outre les objectifs 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.

■ Consommation énergétique:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Energies renouvelables:	env. +30% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Emissions de CO ₂ :	env. -50% jusqu'en 2030 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Consommation d'eau:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, like-for-like)
■ Déchets:	env. -50% jusqu'en 2040 (par rapport à 2020, 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 2020, like-for-like)

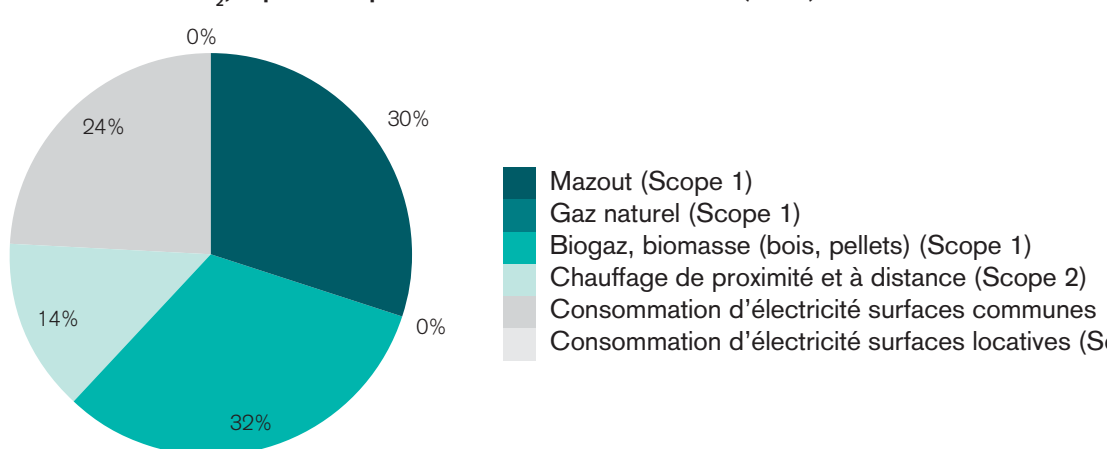
Graphique: objectifs en matière de développement durable

Chiffres clés et performance

Consommation d'énergie, répartition par combustibles et électricité (2020)



Emissions de CO₂, répartition par combustibles et électricité (2020)



Graphique: consommation d'énergie et émissions de CO₂

A la date de la rédaction du présent rapport, la note GRESB n'était pas encore disponible. Les résultats sont attendus pour le quatrième trimestre 2021 et seront alors publiés sur Internet sous <https://amfunds.credit-suisse.com>.

¹ INREV RG.29

CSF Real Estate Germany	2019	2020	Variation
Surface de référence (m ²)	109 467	109 467	0,0%
Performance énergétique (kWh/m²) (a)	148	143	-3,0%
Consommation énergétique calculée (kWh)	16 180 230	15 702 480	-3,0%
Répartition de la consommation énergétique en %			
Combustibles	29%	29%	
– Mazout	0%	0%	
– Gaz naturel	29%	29%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets)	0%	0%	
Chauffage	35%	34%	
– Chauffage de proximité et à distance	35%	34%	
Electricité	36%	37%	
– Consommation d'électricité surfaces communes	13%	14%	
– Consommation d'électricité surfaces locatives	22%	23%	
Intensité des émissions (kg CO₂e/m²) (b)	29.8	25.3	-15,1%
Emissions de gaz à effet de serre calculées (t CO ₂ e)	3 266	2 773	-15,1%
Répartition des émissions en %			
Scope 1	26%	30%	
– Mazout (1)	0%	0%	
– Gaz naturel (1)	26%	30%	
– Biogaz, biomasse (bois, pellets) (1)	0%	0%	
Scope 2	45%	46%	
– Chauffage de proximité et à distance (2)	29%	32%	
– Electricité surfaces communes (3)	17%	14%	
Scope 3	28%	24%	
– Electricité surfaces locatives (3)	28%	24%	
Intensité eau (m³/m²) (a)	0.308	0.260	-15,5%
Consommation d'eau calculée (m ³) (4)	33 690	28 454	-15,5%

(a) Les chiffres clés reposent sur l'enquête relative aux valeurs annuelles de consommation pour la surface de référence, soit 57% de la valeur vénale de tous les immeubles compris dans le produit à la fin de l'exercice. La surface de référence correspond à la surface pouvant être louée. 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.

(b) 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 selon la méthode du Greenhousegas Protocol GHGP. Les Scope 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les Scope 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes, les Scope 3 sont des émissions indirectes résultant de l'obtention d'électricité pour surfaces locatives.

(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 avec KVA 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, 2019 und 2020: 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 2019 et 2020 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 2021 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 2021
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Gino Fiorentin
Partner

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

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