

Data Report au 30 juin 2023

CSF Real Estate



Organes

Direction de la CSF

Alexandrine Kiechler
Gérante

Ernst Kessler
Gérant adjoint

Conseil de fondation

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

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

Thomas Scherr
Regional Vice President Customer
Evolution EMEA de SAP SE, Zurich

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

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

**René Wieser (jusqu'au
31.05.2023)**
Président du Conseil de fondation de
SWISS Fondation de prévoyance pour
le personnel au sol, Bâle

Daniel Zwyygart
Responsable Placements chez Previs
Prévoyance, Berne

Corrado Tedeschi
Gérant de Livica Fondation collective,
Berne

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

Gebhard Giselbrecht
Head Special Projects, 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
Novartis 1 et vice-président de la
Caisse de pension Novartis 2, Bâle

Toni Rösti
Responsable Asset Management
Medpension vsao asmac, Berne

Ivo Vögtli
Investment Manager comPlan, Berne

Patrick Marc Pilotti
Senior Portfolio Manager Roche
Pension Funds, Bâle

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

**Andreas Roth (jusqu'au
24.01.2023)**
Head of Real Estate Investment
Foundation Switzerland, Credit Suisse
Asset Management (Suisse) SA,
Zurich

**Raymond Rüttimann (jusqu'au
31.07.2022)**
Global Head Real Estate,
Credit Suisse Asset Management
(Suisse) SA, Zurich

**Reto Ehinger (du 21.09.2022 au
06.12.2022)**
Head Real Estate Switzerland,
Credit Suisse Asset Management
(Suisse) SA, Zurich

**Ulrich Braun (à partir du
24.01.2023)**
Co-Head Real Estate Switzerland /
Head Business Development Suisse,
Credit Suisse Asset Management
(Suisse) SA, Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG
Zurich

Organe de révision des filiales de CSF Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG
Zurich

Conseil d'administration des filiales de CSF Real Estate Germany

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

**Membre du Conseil d'administra-
tion**
Holger Herb
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 2022/2023	13
Produkt Report	16
Rapport sur le développement durable	22
Rapport d'évaluation	24

CSF Real Estate Switzerland Commercial	25
Chiffres clés	26
Compte de fortune/compte de résultat	27
Répartition géographique/faits et chiffres	29
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	31
Produkt Report	32
Rapport sur le développement durable	36
Rapport d'évaluation	38

CSF Real Estate Switzerland Residential	39
Chiffres clés	40
Compte de fortune/compte de résultat	41
Répartition géographique/faits et chiffres	42
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	45
Produkt Report	46
Rapport sur le développement durable	50
Rapport d'évaluation	52

CSF Real Estate Germany	53
Chiffres clés	54
Compte de fortune/compte de résultat	55
Répartition géographique/faits et chiffres	57
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2021/2022	59
Produkt Report	60
Rapport sur le développement durable	64
Rapport d'évaluation	66

Développement durable – stratégie et définition des objectifs	68
--	-----------

Vos interlocuteurs	70
---------------------------	-----------

Avant-propos



Une année sous le signe du changement – des temps exigeants pour le secteur de l'immobilier Groupes de placement

L'exercice écoulé a été marqué par un revirement de tendance crucial. De manière générale, les taux d'intérêt ont encore augmenté, ce qui a eu des effets négatifs tant sur les financements hypothécaires que sur les taux d'actualisation. Des sociétés d'évaluation ont amorcé une adaptation des taux d'actualisation à la hausse pour la première fois depuis de nombreuses années. Ces développements ont provoqué une incertitude accrue concernant l'évolution des prix et, par la suite, une diminution du volume des transactions sur les marchés immobiliers. Le contexte actuel du marché requiert une action de ce fait particulièrement agile de la part des gestionnaires de portefeuilles afin de répondre au mieux aux intérêts des investisseurs.

A la différence des marchés d'investissement, les marchés des utilisateurs ont affiché une solidité inchangée au cours de l'exercice écoulé. Des résultats locatifs réjouissants ont pu être obtenus notamment dans les centres et leurs agglomérations. A cela s'ajoutent des revenus locatifs en hausse au niveau des baux commerciaux, pour lesquels l'inflation peut généralement être amplement répercutée sur les locataires. Pour la première fois depuis 2008, le taux hypothécaire de référence a en outre augmenté d'un quart de point de pourcentage à 1,5 % au 1^{er} juin 2023. Des augmentations de loyer sur des baux dotés d'une plus faible base ont ainsi pu être ajustées. Pour le quatrième trimestre 2023, les économistes de Credit Suisse prévoient une nouvelle augmentation du taux d'intérêt de référence, ce qui devrait générer d'autres ajustements. Au niveau des trois portefeuilles immobiliers suisses, la situation initiale (p. ex. base du taux d'intérêt de référence / indice des prix à la consommation, loyer du marché, taux de vacance, éventuelles

rénovations à venir) a été analysée pour les biens locatifs, avec si possible l'introduction d'une augmentation des loyers.

Alors que l'augmentation des revenus locatifs aura des effets sur les groupes de placement immobiliers avec un certain retard, les taux d'actualisation en hausse ont eu un impact négatif sur les valeurs de marché des portefeuilles dès l'exercice écoulé. En conséquence, les rendements de placement ont diminué, ce qui devrait se manifester au niveau des placements immobiliers indirects sur l'ensemble du marché au cours des semestres à venir lors des nouvelles évaluations des biens immobiliers. L'environnement des placements immobiliers restera donc exigeant également au cours de l'exercice 2023/2024.

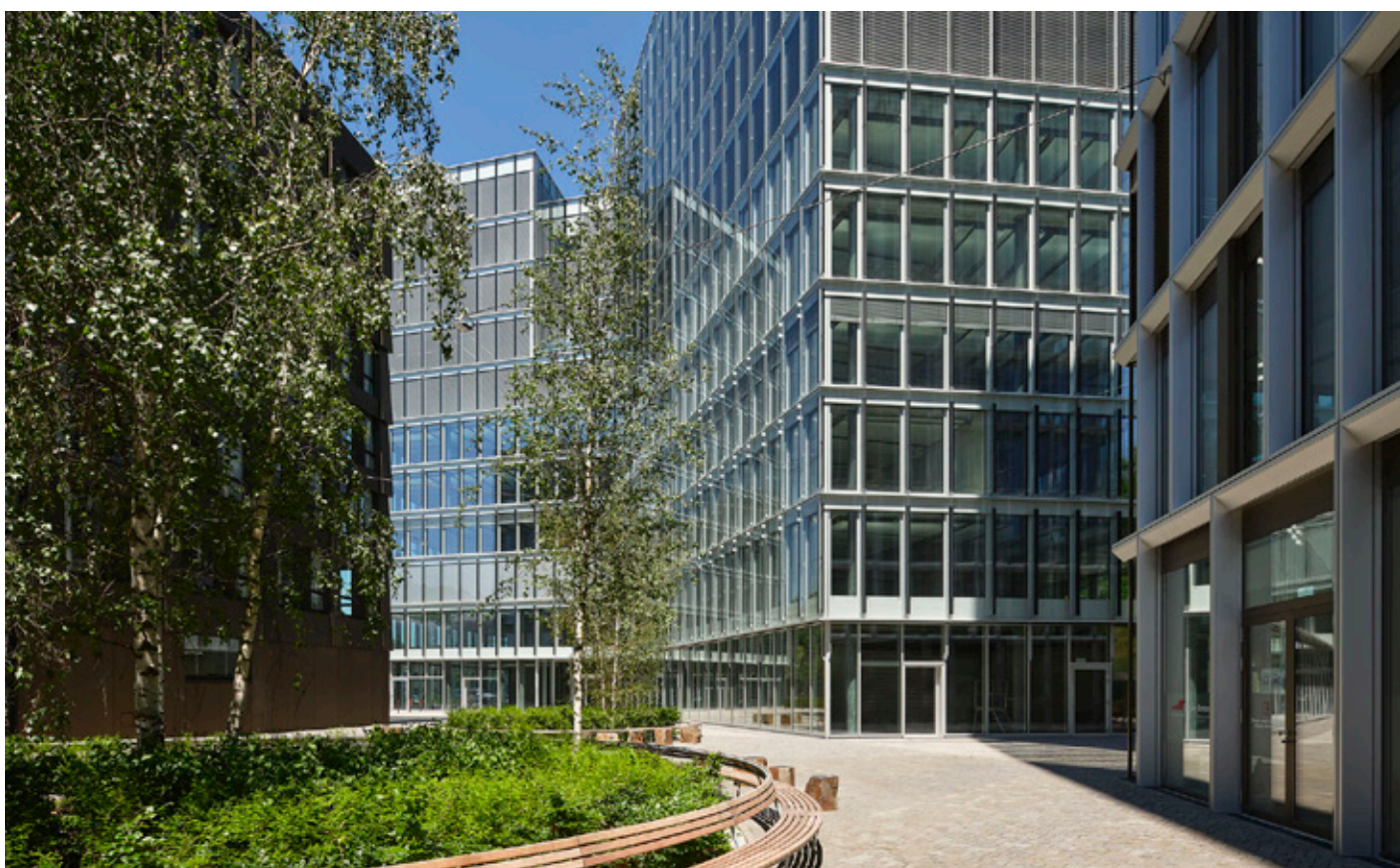
Je vous souhaite une bonne lecture.



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.



Zurich, Maneggstrasse 13, 17, 21

Chiffres clés

Chiffres clés de la classe A	2023	2022
Taux des pertes sur loyers (des pertes de revenu)	7,18 %	6,96 %
Quote-part des fonds étrangers	21,07 %	17,50 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	74,94 %	79,92 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI) ¹	0,50 %	0,52 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI) ¹	0,67 %	0,70 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,00 %	5,53 %
Rendement de distribution	2,42 %	3,03 %
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	99,40 %	95,18 %
Rendement des placements ²	4,00 %	4,74 %
Quote-part des fonds étrangers	25,35 %	23,80 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	1,73 %	4,14 %
Taux d'escompte moyen	réel 2,92 % / nominal 4,21 %	réel 2,89 % / nominal 3,92 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	1,90 %–4,50 %	1,80 %–4,50 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,17 %–5,81 %	2,82 %–5,55 %

Chiffres clés divergents dans la classe M	2023	2022
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI)	0,14 %	0,14 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	0,19 %	0,19 %
Rendement des fonds propres (ROE)	2,41 %	5,12 %
Rendement des placements ²	4,50 %	5,29 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	en CHF	en % ³	en CHF	en % ³
Impôts de liquidation	225 655 000	2,64 %	249 398 000	2,91 %

³ des valeurs vénales

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

² La distribution à la CSF Real Estate Switzerland est neutre en termes de performances. Les calculs reposent sur les VNI publiées.

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 2023		
	30.06.2023	30.06.2022
	CHF	CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	15 174 320.98	42 460.68
Créances à court terme	94 336 950.85	96 577 534.07
Comptes de régularisation actifs	5 722 796.16	7 255 038.69
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	395 863 000.00	327 746 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	7 950 364 000.00	8 026 030 000.00
Parts de copropriétés	200 139 000.00	203 629 000.00
Participations	74 848 000.00	81 152 000.00
Fortune totale	8 736 448 067.99	8 742 432 033.44
moins:		
Engagements à court terme	53 174 656.53	154 487 174.05
Comptes de régularisation passifs	135 557 312.55	178 719 348.70
Impôts latents	225 655 000.00	249 398 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	1 800 600 000.00	1 497 800 000.00
Fortune nette	6 521 461 098.91	6 662 027 510.69
Valeur d'inventaire par droit (classe A)	2 010.08	1 996.14
Valeur d'inventaire par droit (classe M)	2 033.42	2 009.92
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	6 662 027 510.69	6 093 871 891.92
Emissions de droits	108 198 366.68	460 993 490.92
Rachats de droits	–299 313 430.75	–23 850 982.42
Autres transactions sur droits	117 122 557.09	–58 894 591.01
Distribution	–201 706 131.96	–162 523 363.99
Bénéfice total	135 132 227.16	352 431 065.27
Fortune nette à la fin de l'exercice (consolidée)	6 521 461 098.91	6 662 027 510.69
Dont fortune nette (classe A)	5 341 185 937.60	5 324 256 317.38
Dont fortune nette (classe M)	1 180 275 160.31	1 337 771 192.31
Evolution des droits en circulation (consolidée)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	3 332 855	3 111 106
Droits émis	54 713	233 839
Droits rachetés	–149 932	–12 090
Nombre de droits en circulation	3 237 636	3 332 855
Evolution des droits en circulation (classe A)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	2 667 271	2 445 522
Droits émis	54 713	233 839
Droits rachetés	–64 787	–12 090
Nombre de droits en circulation	2 657 197	2 667 271

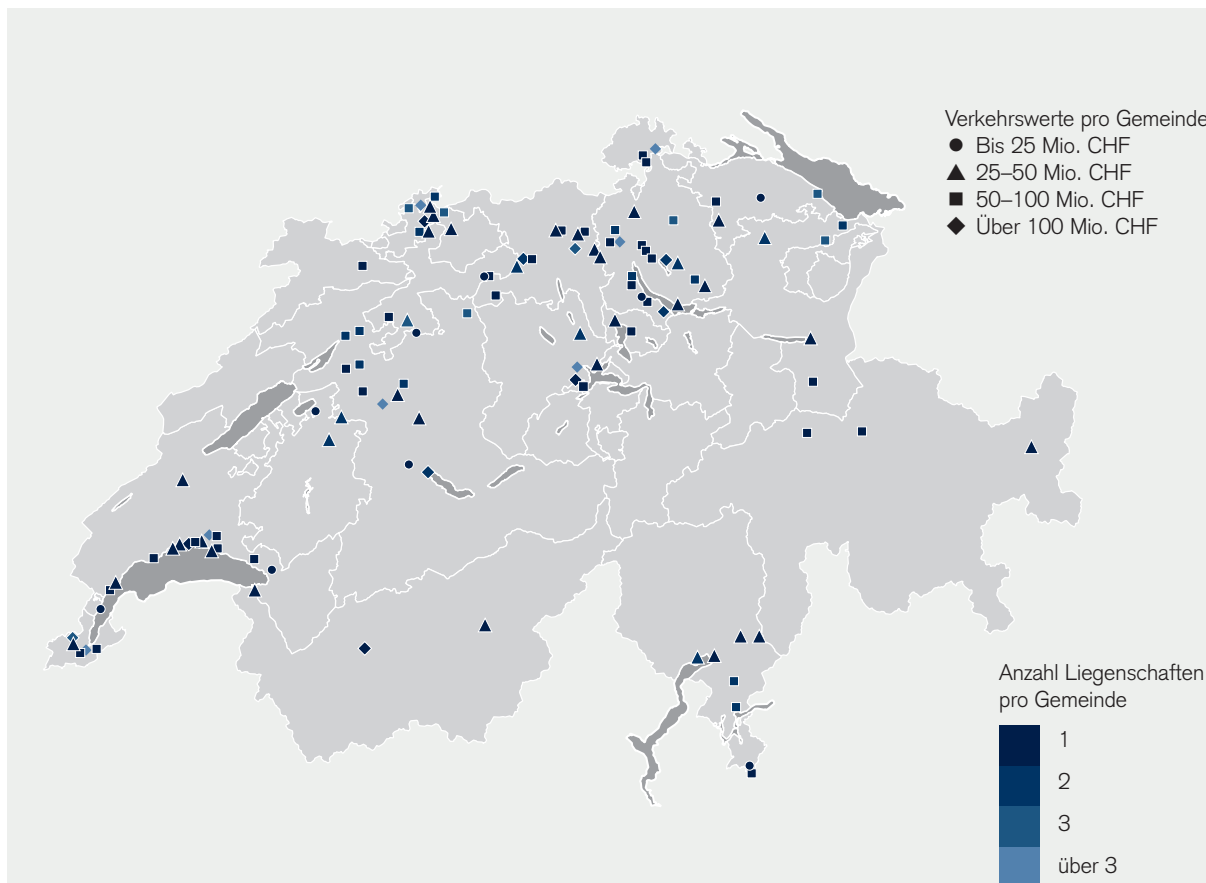
Evolution des droits en circulation (classe M)	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	665 584	665 584
Droits émis	0	0
Droits rachetés	-85 145	0
Nombre de droits en circulation	580 439	665 584
Résultat par droit retenu pour la distribution Classe A	48.68	60.52
Résultat par droit retenu pour la distribution Classe M	60.52	60.72
Classe A		
VNI	5 341 185 937.60	5 324 256 317.38
Valeur en capital après transactions	1 970.02	1 889.20
Gain en capital	-8.99	42.60
Valeur en capital par droit	1 961.03	1 931.80
Produit net de l'exercice par droit	49.05	64.35
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	2 010.08	1 996.14
Distribution	-48.68	-60.52
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 961.40	1 935.62
Classe M		
VNI	1 180 275 160.31	1 337 771 192.31
Valeur en capital après transactions	1 984.00	1 909.00
Gain en capital	-11.10	40.20
Valeur en capital par droit	1 972.90	1 949.20
Produit net de l'exercice par droit	60.52	60.72
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	2 033.42	2 009.92
Distribution	-60.52	-60.72
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 972.90	1 949.20

Compte de résultat au 30 juin 2023

	01.07.2022–30.06.2023 CHF	01.07.2021–30.06.2022 CHF
Revenus locatifs théoriques	324 594 775.24	332 775 582.41
Logements vacants	-23 377 748.27	-21 607 901.45
Pertes d'encaissement sur loyers	-555 964.99	-2 175 488.36
Revenu locatif net	300 661 061.98	308 992 192.60
Revenus de parts de copropriété	8 701 719.38	8 577 878.54
Maintenance	-23 386 695.37	-23 237 598.02
Réparation	-35 794 474.50	-35 605 212.40
Entretien des immeubles	-59 181 169.87	-58 842 810.42
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-8 183 620.90	-6 306 203.17
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-5 451 627.77	-6 328 870.09
Assurances	-3 144 555.13	-1 770 652.57
Frais d'administration	-12 661 292.87	-12 161 467.17
Frais de location et d'insertion	-2 377 211.45	-1 487 556.93
Impôts et taxes	-3 301 158.57	-4 120 533.29
Autres charges d'exploitation	-1 662 224.27	-2 724 338.00
Charges d'exploitation	-36 781 690.96	-34 899 621.22
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	213 399 920.53	223 827 639.50
Intérêts actifs	48 604.48	8 704.96
Produits des rentes de droits de superficie	123 618.00	194 273.55
Autres revenus	3 512 190.48	13 717 265.20
Autres revenus	3 684 412.96	13 920 243.71
Intérêts hypothécaires	-19 659 553.13	-12 233 478.96
Autres intérêts passifs	-34 095.34	-126 247.71
Rentes de droits de superficie	-1 595 497.30	-1 201 971.95
Charges de financement	-21 289 145.77	-13 561 698.62
Frais de gestion	-25 796 538.41	-24 975 495.75
Autres frais d'administration	-175 036.05	-217 204.62
Frais d'administration	-25 971 574.46	-25 192 700.37
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	165 928.81	13 771 753.99
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-4 516 465.62	-717 119.06
Revenus/charges des mutations de droits	-4 350 536.81	13 054 634.93
Produits nets	165 473 076.45	212 048 119.15
Gains et pertes en capital réalisés	28 306 852.89	37 747 116.36
Bénéfice réalisé	193 779 929.34	249 795 235.51
Gains et pertes en capital non réalisés	-82 390 702.18	123 618 829.76
Variation des impôts latents	23 743 000.00	-20 983 000.00
Bénéfice total	135 132 227.16	352 431 065.27

Utilisation du résultat (consolidée)		
Produit net de l'exercice	165 473 076.45	212 048 119.15
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	10 813.50	14 689.71
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-995 144.97	-10 214 493.96
Résultat disponible pour distribution	164 488 744.98	201 848 314.90
Résultat prévu pour distribution	-164 480 518.24	-201 837 501.40
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	8 226.74	10 813.50
Utilisation du résultat (classe A)		
Produit net de l'exercice	130 346 088.10	171 633 725.94
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	9 272.49	13 281.43
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-995 144.97	-10 214 493.96
Résultat disponible pour distribution	129 360 215.62	161 432 513.41
Résultat prévu pour distribution	-129 352 349.96	-161 423 240.92
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	7 865.66	9 272.49
Utilisation du résultat (classe M)		
Produit net de l'exercice	35 126 988.35	40 414 392.40
Gains en capital (réalisés) destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	1 540.93	1 409.01
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	0.00	0.00
Résultat disponible pour distribution	35 128 529.29	40 415 801.41
Résultat prévu pour distribution	-35 128 168.28	-40 414 260.48
Résultat retenu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à nouveau	361.01	1 540.93

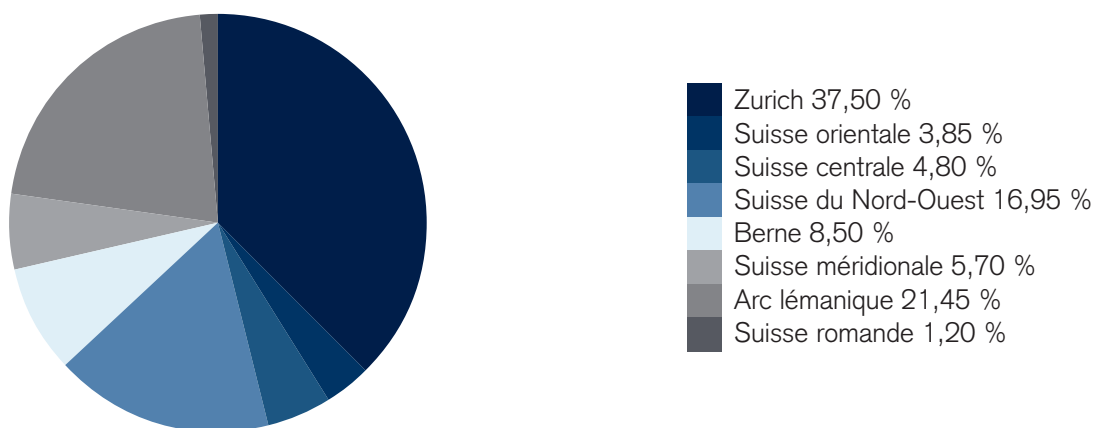
Répartition géographique/ faits et chiffres



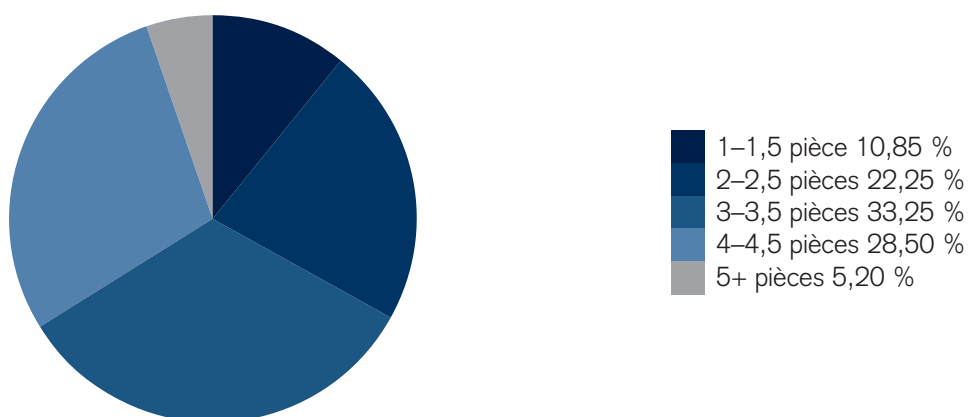
Chiffres clés du portefeuille

Nombre d'immeubles	223
Nombre d'immeubles	521
Total des objets en location	30 297
Total des appartements	10 022
Valeur vénale	CHF 8 546 366 000
Coûts de revient	CHF 7 757 003 000
Loyers encaissés (revenu locatif net)	CHF 309 486 399
Pertes sur loyers	CHF 23 933 713

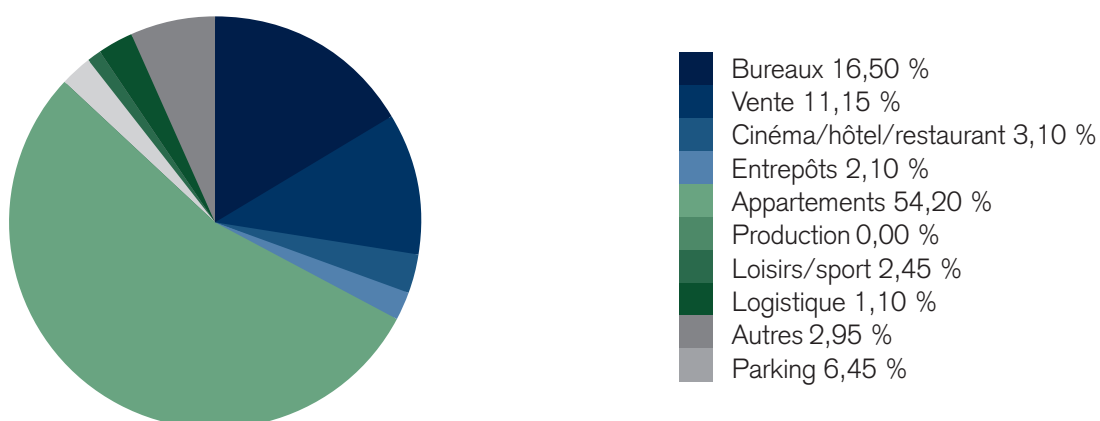
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



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



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023

Achats d'immeubles durant l'exercice 2023/2023

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2023
Immeubles résidentiels	
Aucun	
Immeubles à usage commercial	
Aucun	
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 2022/2023	0

Engagements de vente au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Prix de vente en CHF
Berne , Aarstrasse 96a	8 245 195
Clarens , Rue Gambetta 22	10 300 000
Locarno , Via Respini 4, 4a, 4b	14 750 000
Lucerne , Kramgasse 2	25 600 000
Niederuzwil , Henauerstrasse 15, 15a	7 400 000
Niederuzwil , Lehmwiesenstrasse 1, 3, 5, 7	15 825 000
Renens , Rue de Lausanne / Chemin des Clos	36 510 000
Rivera , Via Campagnole 1	16 000 000
Soleure , Bielstrasse 3	5 200 000
Transactions entre les groupes de placement	
Aucun	
Placements immobiliers indirects	
Aucun	

Ventes au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2022
Bâle , Gartenstrasse 93, «Ulmenhof»	15 190 000
Bâle , Markgräflerstrasse 35	10 010 000
Berne , Rodtmattstrasse 110	22 390 000
Bienne , Spitalstrasse 11	7 025 000
Ettingen , Flühbergweg 1, 3, 5, 7 / Bottmingerstrasse 1, 3	10 460 000
Fribourg , Avenue Général-Guisan 42, 42a, 44, 44a, 46	17 960 000
Hinwil , Rütibach 9, 11	7 586 000
Landquart , Bahnhofstrasse 9,11	9 177 000
Lugano , Via Giovanni Ferri 25, 27, 29	19 110 000
Lucerne , Mozartstrasse 3	4 961 000
Oberglatt , Bachstrasse 1, 3, 5	17 360 000
Samedan , San Bastiaun 3 «Mineralbad & Spa Samedan»	3 483 000
Schaffhouse , Stimmerstrasse 82-112 / Fliederweg 2-6	28 160 000
Spiegel b. Bern , Hohle Gasse 8, 8b, 10	6 449 000
Stallikon , Postweg 15, 17	5 372 000
Thayngen , Zielhagweg 16, 18, 20 / Egelseeweg 22	14 770 000
Urtenen-Schönbühl , Mattenweg 30, 30a	30 340 000
Weggis , Zentrum 1, Mineralbad & Spa, Rigi Kaltbad	15 470 000
Yverdon-les-Bains , Rue d'Orbe 1, 3, 5, 7, 9	37 880 000
Zuchwil , Mattenweg 1, 3, 5, 7, 9	17 670 000
Zurich , Schulstrasse 37 / Franklinstrasse 28	21 220 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023	322 043 000

Produkt Report



Chêne-Bougeries, Chemin de la Montagne 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82

Conditions cadre macroéconomique

La Suisse a connu un développement économique globalement positif durant la période de juillet 2022 à juin 2023. Malgré de nombreux défis dus aux incertitudes mondiales persistantes et aux effets de la pandémie de COVID-19, l'économie suisse a pu conserver sa stabilité et continuer à se redresser.

La consommation intérieure est restée robuste durant cette période, ce qui a contribué à une croissance solide du produit intérieur brut (PIB). Les dépenses des consommateurs ont été soutenues par une meilleure situation du marché du travail, des salaires en hausse et un climat positif au niveau de la confiance des consommateurs. L'industrie suisse de l'exportation, notamment dans le domaine des produits pharmaceutiques, des produits chimiques et des instruments de précision, a également enregistré une demande consistante.



Chavannes-Près-Renens, Route de Chavannes, En Dorigny



Zurich, Wydäckerring 61, 67, 71

Malgré ces évolutions positives, l'économie suisse à été également confrontée à plusieurs défis. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée est restée un thème central, notamment dans les domaines de la technologie, de la santé et des services financiers. Il a été difficile pour les entreprises de recruter une main-d'œuvre qualifiée, ce qui a nui au potentiel de croissance.

Alors que les activités économiques mondiales étaient encore récemment dominées par un besoin de rattrapage consécutif à la levée des restrictions liées à la pandémie, de nouveaux moteurs de croissance font actuellement défaut. A l'inverse, la situation contextuelle caractérisée par l'inflation, le resserrement de la politique monétaire ainsi que des incertitudes géopolitiques et la guerre en Ukraine affectent de plus en plus l'économie mondiale et, corrélativement, le climat ambiant en Suisse. Bien que l'inflation y soit nettement moins importante qu'à l'étranger et devrait retrouver une valeur équivalente à une stabilité des prix dans un proche avenir, il est probable qu'elle imposera encore certaines limites à la croissance de la consommation. Les taux d'intérêt nettement plus élevés sont à l'origine d'un fléchissement croissant. Selon les analyses des économistes de Credit Suisse, la hausse des taux d'intérêt en Suisse devrait cependant générer un ralentissement conjoncturel modéré, le risque d'une spirale descendante n'étant toutefois pas négligeable en lien avec d'importantes incertitudes.

Conséquences des variations des taux d'intérêt

Début juin 2022, le taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) se situait encore à $-0,75\%$. Il est passé à $+1,75\%$ jusqu'à fin juin 2023. La BNS a pour objectif de réduire l'inflation grâce aux taux d'intérêt plus élevés. Les leviers des variations des taux d'intérêt sont multiples: ces taux n'ont pas seulement un impact direct sur les décisions en matière de consommation, d'investissement et d'épargne en augmentant les coûts des crédits et en récompensant le renoncement actuel à la consommation sous la forme de produits d'épargne plus importants; ils peuvent également avoir des effets indirects tels que des changements dans



Zurich, Wydäckerring 61, 67, 71

l'attribution de crédits. Les taux d'intérêt haussiers portent de plus atteinte aux budgets des débiteurs et ont une influence directe sur certaines valeurs patrimoniales. Le cours du change lui-même réagit aux variations des taux d'intérêt.

Lorsque l'on considère l'impact de l'évolution des taux d'intérêt sur les groupes de placement immobiliers de Credit Suisse Fondation de placement, trois facteurs d'influence peuvent être avant tout distingués:

- Frais hypothécaires plus élevés: l'endettement est aujourd'hui nettement plus coûteux qu'il y a un an. Cet effet est certes diminué par le fait qu'une partie de l'endettement est composée d'hypothèques à long terme aux taux d'intérêt bas. Les charges relatives aux intérêts hypothécaires ont déjà néanmoins augmenté par rapport à l'année précédente et augmenteront très probablement encore l'année prochaine.
- Revenus locatifs plus élevés du fait de l'augmentation du taux d'intérêt de référence: le taux d'intérêt hypothécaire de référence a augmenté de 0,25 point de pourcentage le 1^{er} juin 2023. Cela permet, avec un certain décalage, d'augmenter les loyers des baux qui reposent sur l'ancien taux d'intérêt de référence de 1,25 %. Cela devrait se traduire par des revenus locatifs plus élevés au cours de l'exercice 2023/2024. Par ailleurs, les économistes de Credit Suisse prévoient une nouvelle augmentation des taux d'intérêts de référence au cours du quatrième trimestre 2023.
- Taux d'actualisation plus élevés: les taux d'intérêt à court terme ont une influence sur l'évolution des taux d'intérêt à long terme, par exemple ceux des obligations fédérales, et de ce fait sur le montant des taux d'actualisation dans les évaluations immobilières. Après de nombreuses années de taux d'actualisation en baisse, ceux-ci ont pour la première fois à nouveau augmenté en juin 2023 dans le groupe de placement immobilier de Credit Suisse Fondation de placement, ce qui a déclenché une pression baissière correspondante sur les évaluations immobilières.

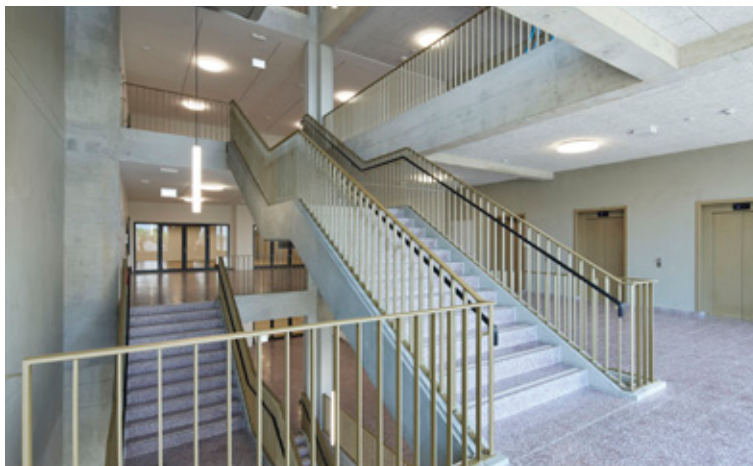
Notes sur le rapport annuel

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, le marché des acquéreurs encore dynamique a été mis à profit pour vendre divers immeubles. Nous n'avons effectué aucun achat au cours de cet exercice.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 4,0 % au 30 juin



Münchenstein, Binningerstrasse 2, Emil Frey-Strasse 100

2023 correspond aux prévisions. La hausse du taux d'actualisation de l'entreprise d'évaluation externe Wüest Partner AG a entraîné une légère baisse des valeurs vénales.

Distribution 2022

Comme l'année précédente, un montant d'environ CHF 164 millions a pu être distribué à l'automne 2022.



Münchenstein, Binningerstrasse 2, Emil Frey-Strasse 100

Projets de nouvelles constructions en cours

Chavannes-près-Renens, Route de Chavannes
La construction du projet avance comme prévu et la location des logements, soit presque 700 unités, débutera à la fin de l'été 2023. Ces unités permettront d'apaiser un peu la pénurie de logements dans la région de Lausanne et correspondent à environ deux tiers de tous les revenus du projet qui, avec une valeur vénale de CHF 450 millions après achèvement, constituera le plus grand bien immobilier en portefeuille. L'achèvement est prévu par étapes jusqu'à la mi-2025 au plus tard.

Sion, Place de la Gare

La plupart des bâtiments du futur quartier de la gare ont atteint leur hauteur définitive et une grande partie des façades est déjà réalisée. Bien plus de la moitié des surfaces commerciales et de restauration situées au rez-de-chaussée sont déjà louées; les autres surfaces suscitent des demandes, de sorte qu'il y a lieu de s'attendre à ce que le quartier soit rempli de vie dès le jour de l'inauguration. La commercialisation des appartements débute à l'automne 2023 et l'achèvement de l'ensemble du quartier est prévu pour fin 2024.



Grand-Lancy, Route de Saint-Julien 61, 63, 65, 67
Le bâtiment est désormais achevé et constitue à maints égards un projet réussi pour les investisseurs de CSF RE Switzerland. L'ensemble du processus de construction n'a connu aucun report des délais et aucune augmentation des prix; les travaux ont été réalisés dans la qualité requise, malgré entretemps une pandémie mondiale et un début de guerre en Europe, deux événements ayant eu une influence certaine sur le secteur de la construction en Suisse. De plus, presque toutes les unités de vente au détail, de bureaux et de logements étaient louées à l'achèvement de la construction fin juillet 2023, aussi les surfaces construites ont-elles pu être immédiatement rentabilisées aux prix du mètre carré prévus.

Ventes d'immeubles

Pour des raisons stratégiques, nous avons vendu avec succès 21 biens immobiliers d'une valeur vénale d'environ CHF 322 millions au 30.06.2022.

Investissements dans les immeubles existants

Au cours des trois prochaines années, environ CHF 200 millions par an seront investis dans des biens immobiliers existants. Ces investissements comprennent de petits travaux d'entretien, ainsi que des interventions plus importantes telles que la rénovation de certaines parties de bâtiments ou encore des rénovations complètes. Dans des cas plus rares, il est également judicieux de démolir les immeubles existants et de les remplacer par de nouvelles constructions, par exemple lorsqu'un immeuble obtient une augmentation de son coefficient d'utilisation dans le cadre d'un reclassement par la commune.

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

Münchenstein, Binningerstrasse 2 /
Emil Frey-Strasse 100

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

Genève, Rue de la Confédération 6, 8, 10 /
Place des Trois-Perdrix 2

La location des surfaces de vente et de restauration a gagné en dynamisme et la fréquentation du centre commercial a augmenté en raison de l'ouverture de nouveaux magasins. La conclusion du bail de la partie cinéma est prévue pour l'automne 2023, de sorte que les travaux d'aménagement de ce projet grand public important pourront débuter.



Grand-Lancy, Route de Saint-Julien 61, 63, 65, 67

Zurich, Wydäckerring 61, 67, 71
Démolition des bâtiments existants et construction neuve de remplacement. Actuellement, l'aménagement est en phase finale et l'achèvement est prévu pour le premier trimestre 2024.

Bâle, Muelheimerstrasse 170–178 /
Horbургstrasse 22-57 / Wiesschanzenweg 9 /
Badweilerstrasse 34
Démolition prévue d'une partie du bâtiment existant et remplacement par une nouvelle construction de grande hauteur. Le plan d'aménagement de la tour a été approuvé au deuxième trimestre 2022.

Birsfelden, Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12
Démolition du bâtiment existant et remplacement par trois immeubles résidentiels. Le plan d'aménagement a été approuvé au deuxième trimestre 2022.

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

loger et soigner des personnes âgées dans le nouveau bâtiment.

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 portent uniquement sur les surfaces les plus importantes:

Meyrin, Avenue Louis-Casaï 71
Un bail pour une surface de bureaux de 10 806 m² a été conclu pour une durée de trois ans dans le cadre du projet Interim.

Mels, Pizolcenter
Un bail portant sur une surface de 7 061 m² a pu être conclu avec Livique pour une durée de dix ans.

Wetzikon, Kirchgasse 4, «Möwe»
Un bail portant sur une surface de magasin de 3 432 m² a pu être prolongé de cinq ans.

Zurich, Baslerstrasse 60, «Baslerpark»
Avec Office Lab AG, nous avons conclu un bail de cinq ans pour 3 192 m² de bureaux.

Zurich, Uraniastrasse 28,
Avec Indosuez SA, un bail portant sur une surface de bureaux et de commerces de 2 079 m² a pu être prolongé de dix ans.

Bâle, Dornacherstrasse 230–234
Avec Beratungsgesellschaft für die zweite Säule AG, nous avons pu conclure un bail de dix ans portant sur une surface de bureaux de 1 733 m².

Sion, Place de la Gare, «Cour de Gare»
Avec HRS Real Estate SA, un bail de dix ans a pu être conclu pour une surface de 1 262 m².

Mise en œuvre de la stratégie de développement durable

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



Münchenstein, Binningerstrasse 2, Emil Frey-Strasse 100

Perspectives de l'activité pour l'exercice 2023/2024

Produit

- Distribution automne 2023
Le produit net constitue la base de la distribution. Le produit net découle des produits et frais des immeubles, après commissions de gestion et en tenant compte des échanges de droits de participation.

Le produit net de l'exercice 2022/2023 s'élève à CHF 164 millions. Un montant de CHF 164 millions a été approuvé en vue d'une distribution à l'automne 2023.

- Endettement
Le taux d'endettement se situe à 21,07 % au 30.06.2023.

Gestion active du taux de vacance

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

Intentions de vente d'immeubles

Des ventes de biens immobiliers d'une valeur d'environ CHF 300 à 350 millions sont prévues pour le nouvel exercice. Au 01.07.2023, les douze premiers biens immobiliers d'une valeur vénale d'environ CHF 200 millions étaient déjà vendus.

Intentions d'achat d'immeubles / projets

A l'avenir, l'accent sera mis sur le développement du parc immobilier existant. Au 02.08.2023, l'achat d'un regroupement dans le CBD à Zurich est prévu pour un montant de CHF 56 millions.

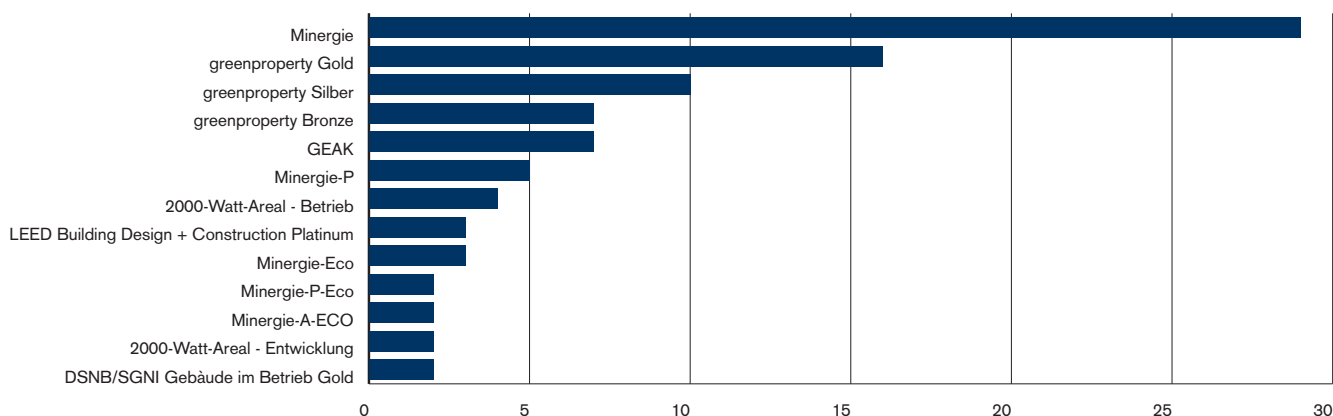
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 78–79 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland compte dans son portefeuille 49 immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 22 % du portefeuille. Comme certains bâtiments sont certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats s'élève à 86. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



Analyse comparative ESG

Pour évaluer la performance en matière de durabilité et identifier d'éventuels potentiels d'amélioration, le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland a de nouveau participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placement immobilier dans les domaines ESG. Il s'agit du principal indice de référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier, représentant 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde.

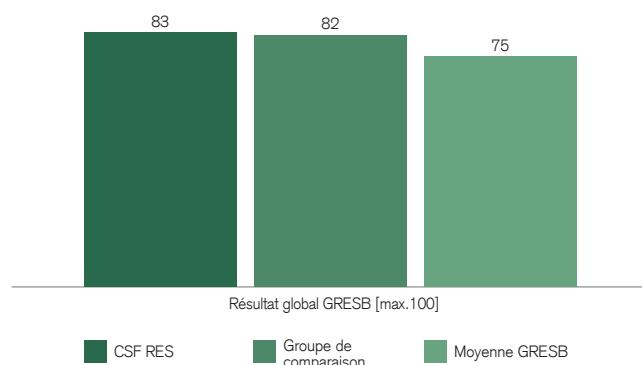
L'évaluation des critères ESG est effectuée à l'aide d'un questionnaire standardisé, accompagné de documents justificatifs. Il convient de fournir des informations sur les objectifs, les stratégies et la gestion des risques, ainsi que sur les données de consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à ceux d'un groupe de référence composé de membres dont la situation géographique, la forme juridique et la classe d'utilisation sont similaires. L'évaluation GRESB comprend d'une part une composante absolue, laquelle se reflète dans le «score GRESB». D'autre part, la note GRESB indique la performance d'un portefeuille immobilier par rapport à tous les portefeuilles immobiliers participants. La note maximale dans la notation GRESB est de cinq étoiles.

Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB: 79 points; note GRESB: trois étoiles), le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland a amélioré son résultat GRESB en 2023 et obtenu 83 points et quatre étoiles.

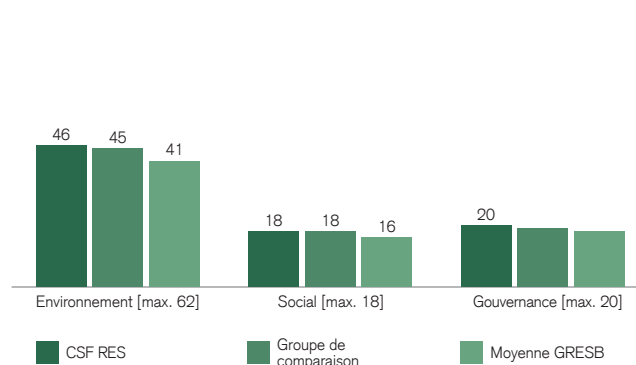
Les résultats détaillés du GRESB 2023 sont disponibles ici:



Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland présentés à la page suivante ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) conformément à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» ainsi qu'à la recommandation CAFP «Chiffres clés environnementaux pour les groupes de placements immobiliers» du 16 septembre 2022. Les chiffres clés environnementaux présentés sont aussi conformes à la norme de reporting ESG pour les caisses de pension selon l'ASIP.

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du groupe de placement pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du groupe de placement pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées durant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du groupe de placement qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, l'AMAS recommande de toujours suivre le rapport CO₂ actuel de la REIDA «Principes méthodologiques». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes applicables à la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Comme recommandé dans le document méthodologique V 1.2 de la REIDA, les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions de gaz à effet de serre sont ceux de l'étude actuelle sur les facteurs d'émission d'Intep. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, la surface déterminante est soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL). Les facteurs de conversion de surface selon les Principes méthodologiques V 1.2 de la REIDA peuvent être utilisés pour la conversion entre la SRE et la SL. Le rapport moyen pondéré en fonction de la surface entre la SRE et la SL est de 1,19 pour 1.

Les chiffres clés présentés se fondent sur les données disponibles fin mai 2023 et sur le cadre méthodologique proposé actuellement par la REIDA. Les chiffres clés calculés pourront évoluer au fil des années avec la saisie d'autres points de données originaux après cette date et d'éventuelles adaptations méthodologiques qui pourraient devenir nécessaires à l'avenir. Les chiffres clés présentés ne constituent pas non plus une comparaison «like-for-like» entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille change d'une année à l'autre au gré des entrées et des sorties d'immeubles, mais également compte tenu des immeubles à inclure ou à exclure, conformément au reporting selon la méthode REIDA, en fonction de l'exhaustivité des données de consommation originales par période de reporting (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois).

¹ Facteur d'émissions de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2

CSF Real Estate Switzerland	Unité	01.07.2021– 30.06.2022	01.07.2020– 30.06.2021
Surface totale des constructions achevées (SRE)		1 565 308 m ²	1 570 799 m ²
Surface déterminante (SRE)		1 243 811 m ²	1 422 130 m ²
Taux de couverture		79,0 %	88,0 %
Chiffres clés énergie (après correction climatique)			
Consommation d'énergie (scopes 1+2)	kWh/an	124 836 237	156 206 907
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	100.4	109.8
Intensité énergétique - scope 1	kWh/m² SRE/an	56.1	55.3
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	44.2	54.6
– Mazout (1)		9,6 %	12,2 %
Gaz de combustion (1)		39,9 %	34,0 %
Chauffage à distance (2)		28,2 %	35,7 %
Pellets/Copeaux de bois (1)		6,5 %	4,1 %
Pompe à chaleur (2)		2,8 %	2,1 %
Electricité générale (2)		13,1 %	11,8 %
Autres (2)		0,0 %	0,0 %
Part d'énergies renouvelables		29,1 %	28,1 %
Chiffres clés des émissions de gaz à effet de serre (après correction climatique)			
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	t CO₂e/an	15 443	19 635
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	kg CO₂ e/m² SRE/an	12.4	13.8
Intensité scope 1	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	9.7	10.2
Intensité scope 2	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	2.7	3.6
Chiffres clés photovoltaïque			
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an		
Electricité PV produite (3)	MWh/an	7	0
Chiffres clés eau			
Taux de couverture eau		38,7 %	43,9 %
Consommation d'eau:	m³/an	1 231 850	1 359 842
Intensité de la consommation d'eau	m ³ /m ² SRE/an	0.8	0.9
Chiffres clés électricité locative			
Taux de couverture électricité locative (scope 3.13)		80,3 %	91,2 %
Consommation d'énergie électricité locative (scope 3.13)	kWh/an	24 133 946	25 193 736
Intensité énergétique électricité locative (scope 3.13)	kWh/m ² SRE/an	38.2	28.3
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13, électricité locative)	t CO ₂ e/an	467	495
Intensité scope 3.13 (électricité locative)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	0.7	0.6

¹ Fossile

² Non fossile

³ Actuellement, pour des raisons liées au système, les chiffres clés relatifs au photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir publier ces données dans le prochain Data Report.

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland comptait 166 immeubles équipés de systèmes de chauffage à énergie fossile. Ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés par des systèmes de chauffage à énergie non fossile à la fin de leur cycle de vie ou lors des rénovations totales à venir, si cela est techniquement possible. Le remplacement de 94 systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffage à énergie non fossile est déjà inscrit au budget Capex adopté sur dix ans. D'autres remplacements de systèmes de chauffage à énergie fossile suivront conformément aux règles à la fin de leur cycle de vie, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les dix prochaines années et les remplacements de chauffages à venir selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland présentée ci-dessous.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

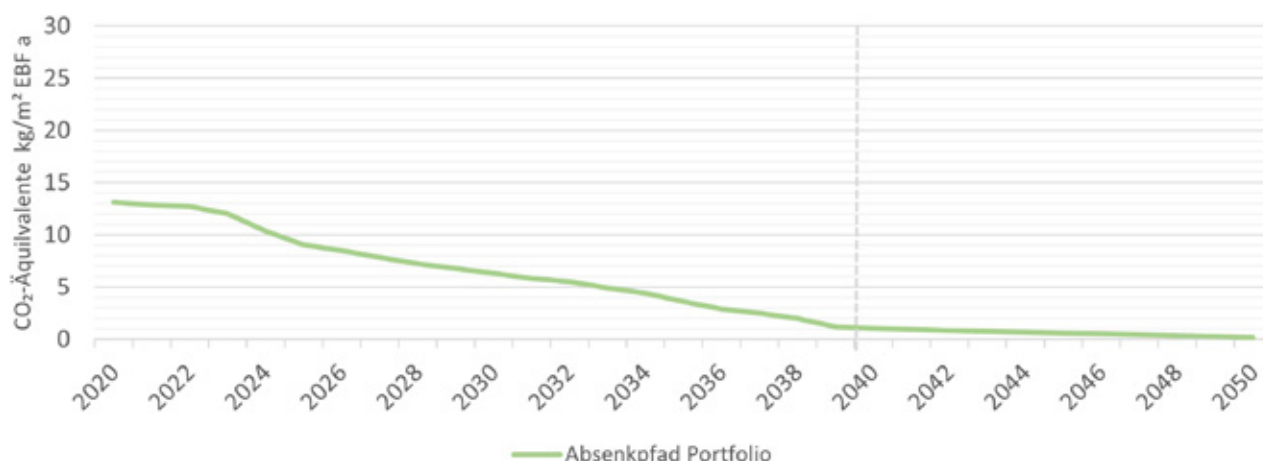
Le gérant de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour atteindre cet objectif de durabilité ambitieux en tenant compte des aspects économiques, écologiques et sociaux, le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland a élaboré une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour ses immeubles. Cette trajectoire doit permettre au groupe de placement d'identifier les risques suffisamment tôt, de tirer parti des opportunités et d'atteindre progressivement d'ici 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les émissions des scopes 1 et 2.

Le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland se fonde sur les chiffres clés environnementaux mesurés relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre par immeuble des exercices 2020 à 2022. Si, pour certaines périodes de mesure, aucune valeur de mesure n'était disponible, des valeurs ont été déterminées par extrapolation de celles de l'année précédente ou de l'année suivante ou sur la base d'indices de référence. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins en énergie et équivalents CO₂ simulés se basent sur un grand nombre de paramètres d'entrée spécifiques aux bâtiments.

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de veiller à ce que le modèle de calcul soit fondé sur l'hypothèse d'un monde idéal et ne tienne pas compte de facteurs locaux tels que le comportement des locataires. Les résultats doivent donc être interprétés avec une certaine tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (performance gap). En outre, la détermination du remplacement de systèmes de chauffage à énergie fossile suit une approche basée sur des règles et sur la probabilité et ne remplace donc pas une étude de faisabilité concrète. Dans de nombreux centres-villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air/air, par exemple, nécessitent une clarification détaillée sur les plans technique, juridique et économique. Il n'est donc pas exclu que, pour certains immeubles, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables soit impossible en raison de leur substance architecturale ou de l'infrastructure locale. Là où cela était possible et déjà évaluable aujourd'hui, ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction.

CO₂-Absenkepfad (Scope 1 + 2 Emissionen)



En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs sont tenus par la loi de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles actuellement raccordés à des réseaux de chauffage à distance ou dont le raccordement est prévu, le gérant de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation des fournisseurs de chauffage urbain et il ne sera donc pas possible, en ce qui concerne ces immeubles, d'atteindre partout dès 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les scopes 2.

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 2023 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 19 juillet 2023

Gino Fiorentin
Partner

André Kägi
Director

CSF Real Estate Switzerland Commercial

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



Neuhausen, Victor von Bruns-Strasse 21

Chiffres clés

	2023	2022
Taux de pertes sur loyers	9,47 %	8,99 %
Quote-part des fonds étrangers	27,34 %	15,59 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	74,88 %	79,72 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI) ¹	0,52 %	0,51 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI) ¹	0,70 %	0,69 %
Rendement des fonds propres (ROE)	-0,65 %	4,09 %
Rendement de distribution	n/a	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a	n/a
Rendement des placements	-0,65 %	4,01 %
Quote-part des fonds étrangers	29,10 %	18,42 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	-0,04 %	3,10 %
Taux d'escompte moyen	réel 3,20 %/ nominal 4,49 %	réel 3,14 % / nominal 4,17 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,30 %–4,00 %	2,25 %–3,85 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,58 %–5,30 %	3,27 %–4,89 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	en CHF	en % ²	en CHF	en % ²
Impôts sur les bénéfices de liquidation	6 907 000	0,36 %	13 852 000	0,73 %

² des valeurs vénales

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

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Product Lead Asset Management
Arbana Aziri

Finance Manager
Roman Burkhardt

Construction
Torsten Gottsmann

Support de gestion
Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

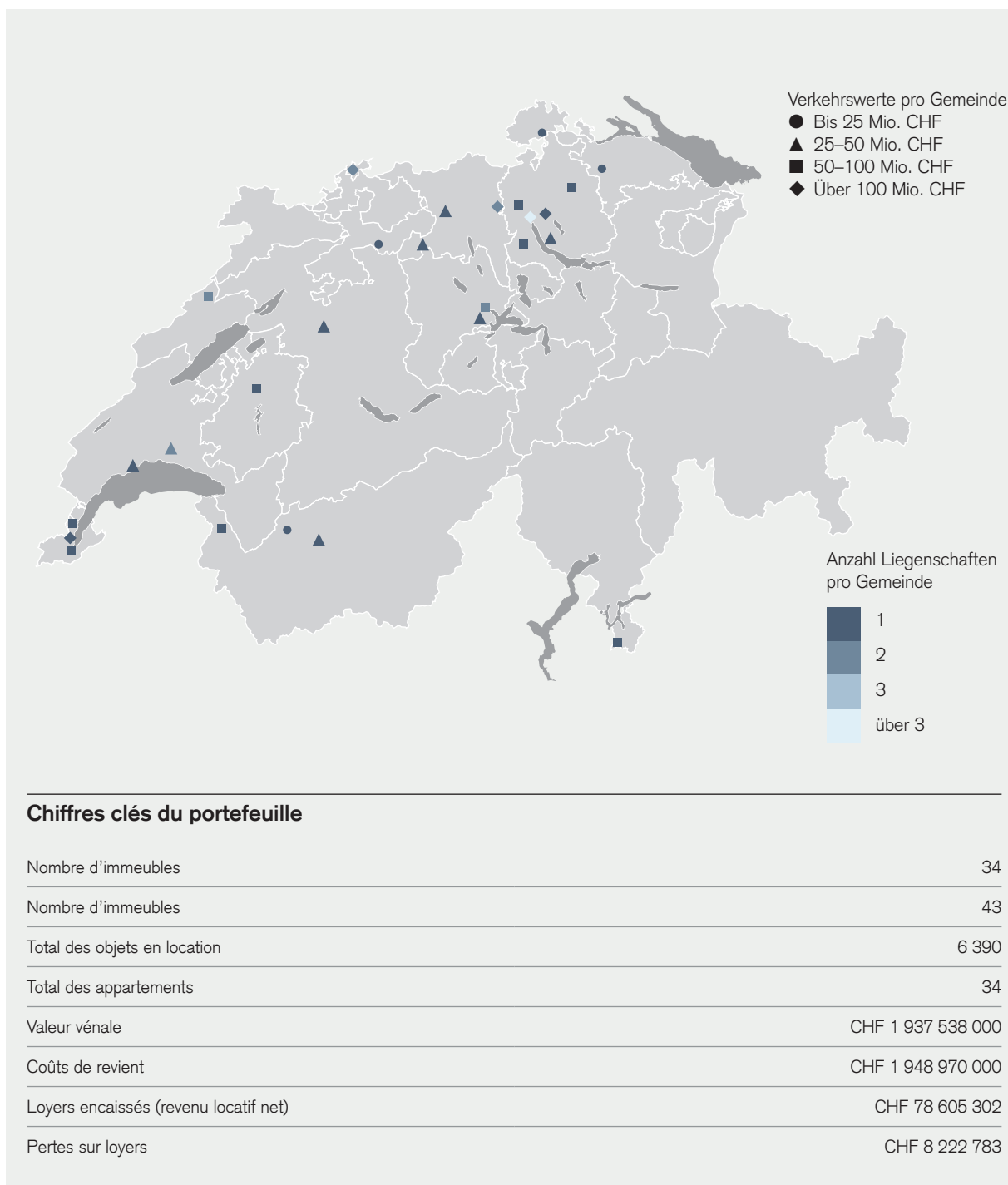
Compte de fortune au 30 juin 2023

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	5 194 765.89	30 318.87
Créances à court terme	31 353 878.55	24 699 144.87
Comptes de régularisation actifs	6 433 203.45	2 256 522.11
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	14 590 000.00	0.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 922 948 000.00	1 894 765 000.00
Fortune totale	1 980 519 847.89	1 921 750 985.85
moins:		
Engagements à court terme	26 332 909.92	22 915 212.99
Comptes de régularisation passifs	13 407 274.93	21 832 220.52
Impôts latents	6 907 000.00	13 852 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	529 700 000.00	295 300 000.00
Fortune nette	1 404 172 663.04	1 567 851 552.34
Valeur d'inventaire par droit	1 682.24	1 693.25
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	1 567 851 552.34	1 317 042 940.66
Emissions de droits	4 601 064.42	208 697 286.34
Rachats de droits	-161 758 917.99	-11 923 560.29
Autres transactions sur droits	2 659 010.71	-7 883 722.65
Bénéfice total	-9 180 046.44	61 918 608.28
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 404 172 663.04	1 567 851 552.34
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	925 944	808 984
Droits émis	2 706	124 069
Droits rachetés	-93 948	-7 109
Nombre de droits en circulation	834 702	925 944
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	55.55	56.30

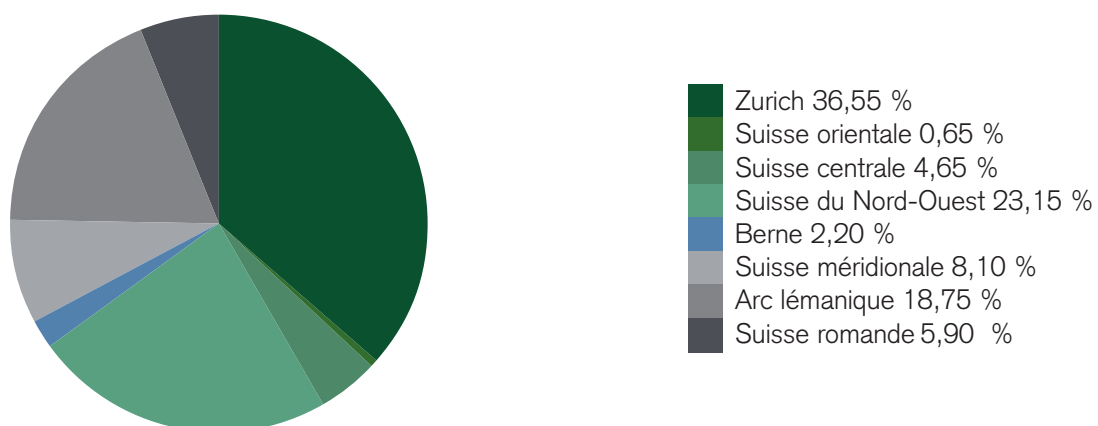
Compte de résultat au 30 juin 2023

	01.07.2022–30.06.2023 CHF	01.07.2021–30.06.2022 CHF
Revenus locatifs théoriques	86 738 805.54	76 464 973.30
Logements vacants	-7 477 783.01	-6 763 380.38
Pertes d'encaissement sur loyers	-745 000.00	-120 150.00
Revenu locatif net	78 516 022.53	69 581 442.92
Maintenance	-4 154 440.34	-3 861 960.56
Réparation	-3 334 896.12	-3 706 924.18
Entretien des immeubles	-7 489 336.46	-7 568 884.74
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-1 087 086.21	-1 083 441.86
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-2 903 789.30	-649 228.25
Assurances	-957 153.59	-446 989.37
Frais d'administration	-2 584 848.62	-2 198 568.87
Frais de location et d'insertion	-597 732.16	-720 016.47
Impôts et taxes	-818 126.15	-812 646.62
Autres charges d'exploitation	-96 983.40	-94 681.15
Charges d'exploitation	-9 045 719.43	-6 005 572.59
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	61 980 966.64	56 006 985.59
Intérêts actifs	35 964.01	0.00
Produits des rentes de droits de superficie	89 279.52	87 968.70
Autres revenus	1 529 336.32	3 281 891.45
Autres revenus	1 654 579.85	3 369 860.15
Intérêts hypothécaires	-5 575 155.22	-2 680 519.80
Autres intérêts passifs	-3 852.87	-13 222.34
Rentes de droits de superficie	-118 017.00	-119 508.90
Charges de financement	-5 697 025.09	-2 813 251.04
Frais de gestion	-8 044 386.29	-7 460 397.13
Autres frais d'administration	-18 252.15	-32 366.99
Frais d'administration	-8 062 638.44	-7 492 764.12
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	19 532.26	6 710 344.71
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-2 822 742.02	-350 567.01
Revenus/charges des mutations de droits	-2 803 209.76	6 359 777.70
Produits nets	47 072 673.20	55 430 608.28
Gains et pertes en capital réalisés	-1 808 366.75	0.00
Bénéfice réalisé	45 264 306.45	55 430 608.28
Gains et pertes en capital non réalisés	-61 389 352.89	8 849 000.00
Variation des impôts latents	6 945 000.00	-2 361 000.00
Bénéfice total	-9 180 046.44	61 918 608.28
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	47 072 673.20	55 430 608.28
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-703 527.42	-3 301 471.30
Résultat disponible pour distribution	46 369 145.78	52 129 136.98
Résultat retenu pour réinvestissement	46 369 145.78	52 129 136.98

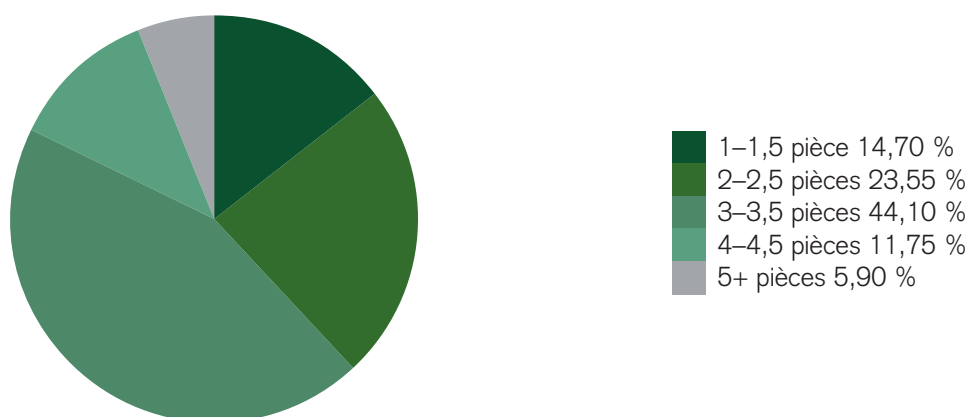
Répartition géographique/ faits et chiffres



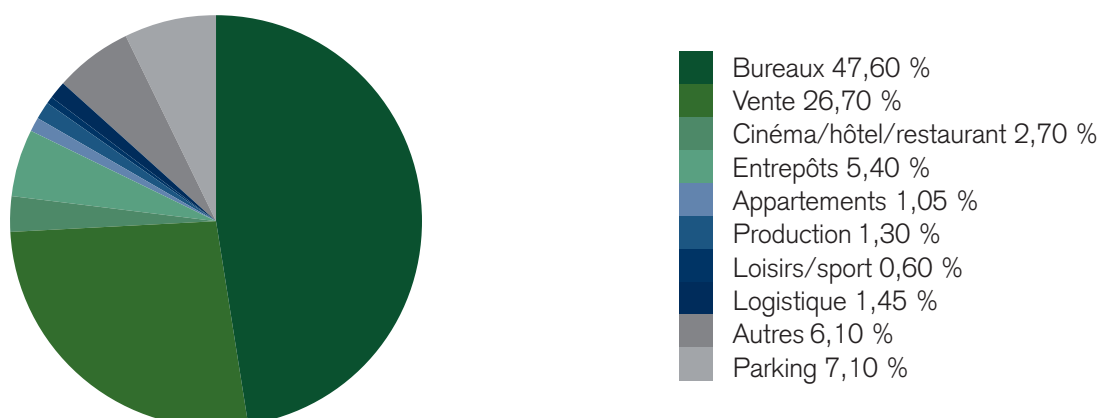
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



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



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023

Achats d'immeubles durant l'exercice 2023/2023

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2023
Immeubles résidentiels	
Aucun	
Immeubles à usage commercial	
Adliswil, Soodring 6	75 370 000
Lausanne, Rue Saint-Laurent 23, 25, 27	28 050 000
Oftringen, Nordstrasse 16, 18	33 780 000
Constructions mixtes	
Aucun	
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours	
Aucun	
Copropriété	
Aucun	
Terrains en droit de superficie	
Aucun	
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2022/2023	137 200 000

Engagements de vente au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Prix de vente en CHF
Zurich, Dörflistrasse 120	45 000 000
Transactions entre les groupes de placement	
Aucun	
Placements immobiliers indirects	
Aucun	

Ventes au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2022
Ostermundigen, Milchstrasse 2, 4, 6, 8 «Milky Way»	51 000 000
Ostermundigen, Milchstrasse 10 «Milky Way»	13 010 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023	64 010 000

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

La Suisse a connu un développement économique globalement positif durant la période de juillet 2022 à juin 2023. Malgré de nombreux défis dus aux incertitudes mondiales persistantes et aux effets de la pandémie de COVID-19, l'économie suisse a pu conserver sa stabilité et continuer à se redresser.

La consommation intérieure est restée robuste durant cette période, ce qui a contribué à une croissance solide du produit intérieur brut (PIB). Les dépenses des consommateurs ont été soutenues par une meilleure situation du marché du travail, des salaires en hausse et un climat positif au niveau de la confiance des consommateurs. L'industrie suisse de l'exportation, notamment dans le domaine des produits pharmaceutiques, des produits chimiques et des instruments de précision a également enregistré une demande consistante.

Malgré ces évolutions positives, l'économie suisse a été confrontée à plusieurs défis. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée est restée un thème central, notamment dans les domaines de la technologie, de la santé et des services financiers. Il a été difficile pour les entreprises de recruter une main-d'œuvre qualifiée, ce qui a nui au potentiel de croissance.

Alors que les activités économiques mondiales étaient encore récemment dominées par un besoin de rattrapage consécutif à la levée des restrictions liées à la pandémie, de nouveaux moteurs de croissance font actuellement défaut. A l'inverse, la situation contextuelle caractérisée par l'inflation, le resserrement de la politique monétaire ainsi que des incertitudes géopolitiques et la guerre en Ukraine affectent de plus en plus l'économie mondiale et, corrélativement, le climat ambiant en Suisse. Bien que l'inflation y soit nettement moins importante qu'à l'étranger et devrait retrouver une valeur équivalente à une stabilité des prix dans un proche avenir, il est probable qu'elle imposera encore certaines limites à la croissance de la consommation. Les taux d'intérêt nettement plus élevés sont à l'origine d'un fléchissement croissant. Selon les analyses des économistes de Credit Suisse, la hausse des taux d'intérêt en Suisse devrait cependant générer un ralentissement conjoncturel modéré, le risque d'une spirale descendante n'étant



Wallisellen, Richtstrasse 2-6

toutefois pas négligeable parallèlement à d'importantes incertitudes.

Conséquences des variations des taux d'intérêt

Début juin 2022, le taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) se situait encore à $-0,75\%$. Il est passé à $+1,75\%$ jusqu'à fin juin 2023. La BNS a pour objectif de réduire l'inflation grâce aux taux d'intérêt plus élevés. Les leviers des variations des taux d'intérêt sont multiples: ces taux n'ont pas seulement un impact direct sur les décisions en matière de consommation, d'investissement et d'épargne en augmentant les coûts des crédits et en récompensant le renoncement actuel à la consommation sous la forme de produits d'épargne plus importants; ils peuvent également avoir des

effets indirects sur l'économie tels que des changements dans l'attribution de crédits par la banque. Les taux d'intérêt haussiers portent de plus atteinte aux budgets des débiteurs et ont une influence directe sur certaines valeurs patrimoniales. Le cours du change lui-même réagit aux variations des taux d'intérêt.

Lorsque l'on considère l'impact de l'évolution des taux d'intérêt sur les groupes de placement immobiliers de Credit Suisse Fondation de placement, trois facteurs d'influence peuvent être avant tout distingués:

- Frais hypothécaires plus élevés: l'endettement est aujourd'hui nettement plus coûteux qu'il y a un an. Cet effet est certes diminué par le fait qu'une partie de l'endettement est composée d'hypothèques à long terme aux taux d'intérêt bas. Les charges relatives aux intérêts hypothécaires ont déjà néanmoins augmenté par rapport à l'année précédente et augmenteront très probablement encore l'année prochaine.
- Revenus locatifs plus élevés du fait de l'augmentation du taux d'intérêt de référence: le taux d'intérêt hypothécaire de référence a augmenté de 0,25 point de pourcentage le 01.06.2023. Cela permet, avec un certain décalage, d'augmenter les loyers des baux qui reposent sur l'ancien taux d'intérêt de référence de 1,25 %. Cela devrait se traduire par des revenus locatifs plus élevés au cours de l'exercice 2023/2024. Par ailleurs, les économistes de Credit Suisse prévoient une nouvelle augmentation des taux d'intérêts de référence au cours du quatrième trimestre 2023.
- Taux d'actualisation plus élevés: les taux d'intérêt à court terme ont une influence sur l'évolution des taux d'intérêt à long terme, par exemple ceux des obligations fédérales, et de ce fait sur le montant des taux d'actualisation au niveau des évaluations immobilières. Après de nombreuses années de taux d'actualisation en baisse, ceux-ci ont pour la première fois à nouveau augmenté en juin 2023 dans le groupe de placement immobilier de Credit Suisse Fondation de placement, ce qui a déclenché une pression baissière correspondante sur les évaluations immobilières.



Wallisellen, Richtistrasse 2-6

Notes sur le rapport annuel

Ajustements du portefeuille

Au cours de cet exercice, l'accent a été mis en premier lieu sur les investissements dans le portefeuille existant. Les trois biens immobiliers d'Adliswil, de Lausanne et d'Oftringen, authentifiés au cours de l'exercice 2021/2022, ont été acquis avec bénéfice et préjudice en juillet 2023. Dans le même temps, le portefeuille existant a fait l'objet d'un examen approfondi en vue de réaliser un éventuel assainissement sous forme



Zurich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

de désinvestissements. En raison d'un marché des transactions intact, au 30.06.2023, le groupe de placement immobilier s'est séparé de deux immeubles commerciaux et logistiques d'une valeur vénale de CHF 64 millions à Ostermundigen.

Rendement des placements

Le rendement des placements de $-0,65\%$ au 30.06.2023 est inférieur à celui prévu au début de l'exercice. Comme attendu, le résultat opérationnel a été satisfaisant pour l'ensemble de l'exercice. Cependant, Wüest Partner AG, en tant qu'entreprise d'évaluation externe, a procédé pour la première fois depuis des années à des augmentations du taux d'actualisation, ce qui a entraîné une dévalorisation du portefeuille et, par conséquent, un rendement négatif des placements.

Evolution du taux de vacance

Après l'achèvement de la R2 Tower à Wallisellen, le taux de vacance a augmenté d'environ 4% et s'est élevé à $10,56\%$ jusqu'au début de l'exercice en juillet 2022, date de référence. Grâce à la conclusion réussie de nouveaux baux et à la prolongation de baux existants, le taux de vacance a pu être réduit à $7,64\%$ à la date de référence de juin 2023.

Ouverture à des souscriptions

Le groupe de placement reste ouvert à des souscriptions de droits à la date de référence du bilan du 30.06.2023.

Projets achevés

Aucun projet n'a été achevé au cours de l'année sous revue.

Projets de constructions neuves

Lucerne, Tribtschenstrasse

Au centre du quartier de Tribtschen, à quatre minutes à pied du lac des Quatre-Cantons et à 15 minutes à pied de la gare de Lucerne, nous avons pu démolir un immeuble commercial et



Zurich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

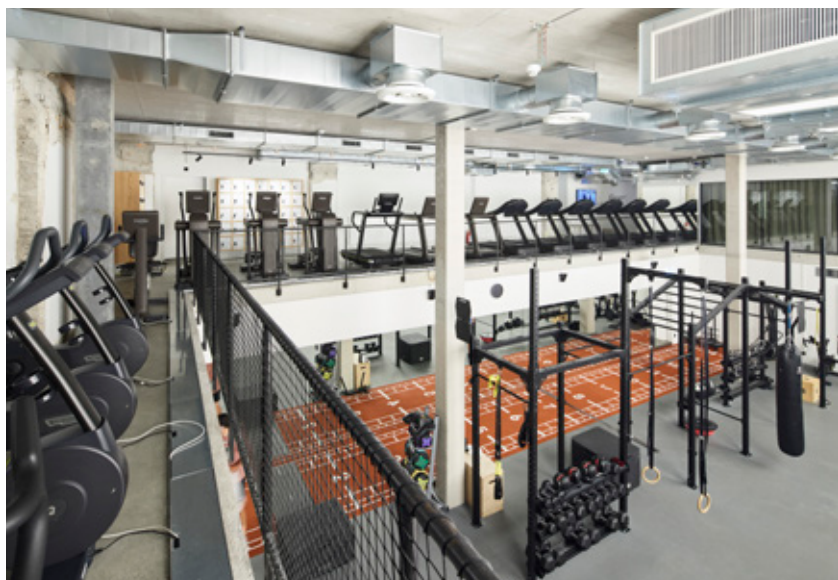
commencer la construction d'un immeuble résidentiel en juin 2023, après une longue phase de développement et d'autorisation. Après l'achèvement des travaux au printemps 2026, 147 appartements de 1,5 à 4,5 pièces seront proposés à la location. Une surface de vente de 1 224 m² sera réalisée au rez-de-chaussée, dont 1 068 m² sont déjà loués à un détaillant de produits alimentaires.

Zoug, «Süd-See»

Nous organisons actuellement un concours d'architecture avec le canton de Zoug sur le site de l'ancien hôpital cantonal. A sept minutes à pied de la vieille ville de Zoug, 80 logements, un centre de loisirs et de culture (Shared Centerhall), un petit hôtel d'environ 60 chambres proposant des offres de bien-être, ainsi que d'autres surfaces d'artisanat, de restauration et de vente doivent voir le jour à l'horizon 2028.

Investissements dans les immeubles existants

Au cours des trois prochaines années, environ CHF 35 à 45 millions par an seront investis dans les immeubles existants. Ces investissements comprennent de petits travaux d'entretien, ainsi que des interventions plus importantes telles que la rénovation de certaines parties de bâtiments, des rénovations complètes et des repositionnements.



Zurich, Blaufahnenstrasse 3, 6, 6A, Münstergasse 2, 4, Zwingliplatz 3

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 portent uniquement sur les surfaces les plus importantes:

Oensingen, Ostringstrasse 11, 11a, 11b

Le bail conclu avec HAVI Logistics GmbH portant sur 12 441 m² de bureaux et de surfaces logistiques a pu être prolongé de 15 ans.

Versoix, Rte de Suisse 160–162, «Modulis»

Avec l'Hospice général de Genève, un bail de deux ans portant sur 3 573 m² de bureaux a pu être conclu.

Tolochenaz, Route de Lully 5a/b

Un bail conclu avec Steiner SA pour 2 313 m² de bureaux a pu être prolongé de cinq années supplémentaires.

La Chaux-de-Fonds, Passage de la Bonne-Fontaine 41

Un bail conclu avec l'Etat de Neuchâtel pour 2 161 m² de bureaux a pu être prolongé de cinq années supplémentaires.

Mise en œuvre de la stratégie de développement durable

La réalisation de la stratégie «zéro émission nette» d'ici 2040 n'est possible dans le portefeuille que par le remplacement des installations de chauffage et de production d'eau chaude utilisant des combustibles fossiles ou par la vente des immeubles où cela est impossible pour des raisons techniques ou économiques. Nous étudions aussi des possibilités innovantes pour économiser durablement du CO₂ dans de nouvelles constructions et des rénovations sur la base de procédés et/ou de matériaux adaptés.

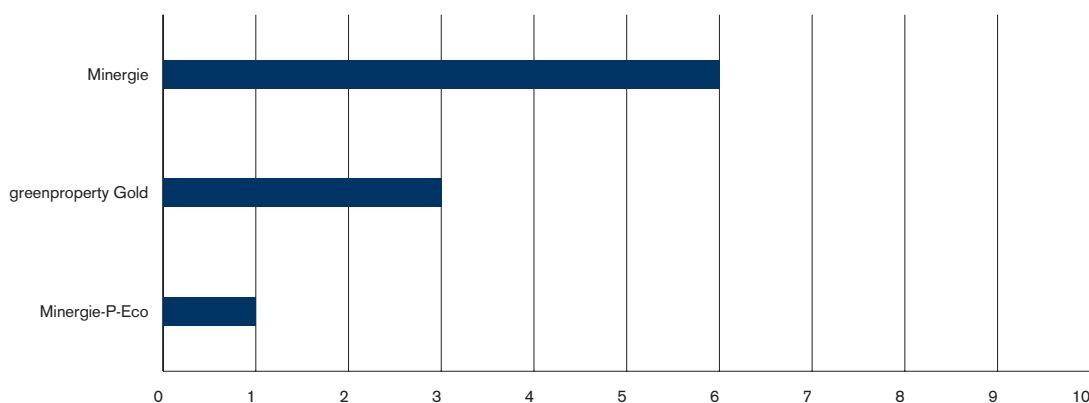
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 78–79 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial compte dans son portefeuille sept immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 21 % du portefeuille. Comme certains bâtiments sont certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats s'élève à 10. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



Analyse comparative ESG

Pour évaluer la performance en matière de durabilité et identifier d'éventuels potentiels d'amélioration, le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial a de nouveau participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placement immobilier dans les domaines ESG. Il s'agit du principal indice de référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier, représentant 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde.

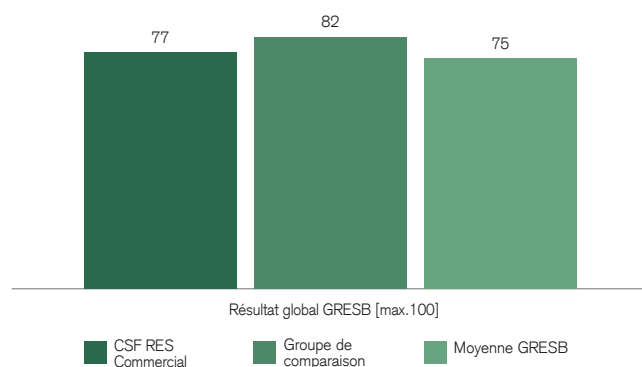
L'évaluation des critères ESG est effectuée à l'aide d'un questionnaire standardisé, accompagné de documents justificatifs. Il convient de fournir des informations sur les objectifs, les stratégies et la gestion des risques, ainsi que sur les données de consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à ceux d'un groupe de référence composé de membres dont la situation géographique, la forme juridique et la classe d'utilisation sont similaires. L'évaluation GRESB comprend d'une part une composante absolue, laquelle se reflète dans le «score GRESB». D'autre part, la note GRESB indique la performance d'un portefeuille immobilier par rapport à tous les portefeuilles immobiliers participants. La note maximale dans la notation GRESB est de cinq étoiles.

Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB: 75 points; note GRESB: trois étoiles), le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial a amélioré son résultat GRESB en 2023 et obtenu 77 points. Les trois étoiles ont été conservées.

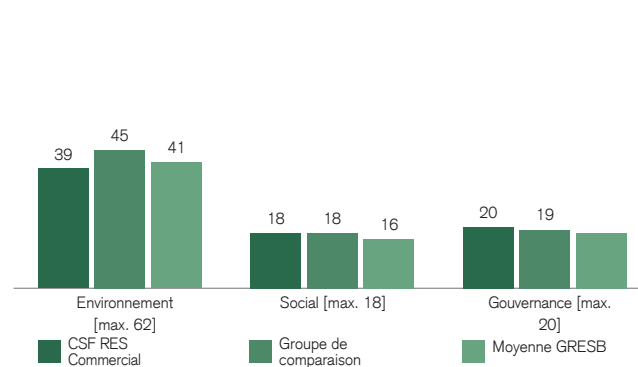
Les résultats détaillés du GRESB 2023 sont disponibles [ici](#):



Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial présentés à la page suivante ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) conformément à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» ainsi qu'à la recommandation CAFP «Chiffres clés environnementaux pour les groupes de placements immobiliers» du 16 septembre 2022. Les chiffres clés environnementaux présentés sont aussi conformes à la norme de reporting ESG pour les caisses de pension selon l'ASIP.

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du groupe de placement pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du groupe de placement pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées durant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du groupe de placement qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, l'AMAS recommande de toujours suivre le rapport CO₂ actuel de la REIDA «Principes méthodologiques». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes applicables à la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Comme recommandé dans le document méthodologique V 1.2 de la REIDA, les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions de gaz à effet de serre sont ceux de l'étude actuelle sur les facteurs d'émission d'Intep. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, la surface déterminante est soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL). Les facteurs de conversion de surface selon les Principes méthodologiques V 1.2 de la REIDA peuvent être utilisés pour la conversion entre la SRE et la SL. Le rapport moyen pondéré en fonction de la surface entre la SRE et la SL est de 1,15 pour 1.

Les chiffres clés présentés se fondent sur les données disponibles fin mai 2023 et sur le cadre méthodologique proposé actuellement par la REIDA. Les chiffres clés calculés pourront évoluer au fil des années avec la saisie d'autres points de données originaux après cette date et d'éventuelles adaptations méthodologiques qui pourraient devenir nécessaires à l'avenir. Les chiffres clés présentés ne constituent pas non plus une comparaison «like-for-like» entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille change d'une année à l'autre au gré des entrées et des sorties d'immeubles, mais également compte tenu des immeubles à inclure ou à exclure, conformément au reporting selon la méthode REIDA, en fonction de l'exhaustivité des données de consommation originales par période de reporting (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois).

¹ Facteur d'émissions de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2

CSF Real Estate Switzerland Commercial	Unité	01.07.2021– 30.06.2022	01.07.2020– 30.06.2021
Surface totale des constructions achevées (SRE)		371 971 m ²	379 587 m ²
Surface déterminante (SRE)		252 812 m ²	341 539 m ²
Taux de couverture		66,7 %	82,0 %
Chiffres clés énergie (après correction climatique)			
Consommation d'énergie (scopes 1+2)	kWh/an	24 327 077	24 659 396
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	96.2	72.2
Intensité énergétique - scope 1	kWh/m² SRE/an	62.9	43.0
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	33.3	29.2
– Mazout (1)		4,0 %	3,7 %
Gaz de combustion (1)		61,4 %	55,9 %
Chauffage à distance (2)		19,1 %	18,9 %
Pellets/Copeaux de bois (1)		0,0 %	0,0 %
Pompe à chaleur (2)		0,0 %	0,0 %
Electricité générale (2)		15,5 %	21,4 %
Autres (2)		0,0 %	0,0 %
Part d'énergies renouvelables		17,5 %	20,6 %
Chiffres clés des émissions de gaz à effet de serre (après correction climatique)			
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	t CO₂e/an	3 439	3 247
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	kg CO₂ e/m² SRE/an	13.6	9.5
Intensité scope 1	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	11.7	8.0
Intensité scope 2	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	1.9	1.5
Chiffres clés photovoltaïque			
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an		
Electricité PV produite (3)	MWh/an	343	341
Chiffres clés eau			
Taux de couverture eau		45,8 %	44,4 %
Consommation d'eau:	m³/an	89 052	102 673
Intensité de la consommation d'eau	m ³ /m ² SRE/an	0.3	0.3
Chiffres clés électricité locative			
Taux de couverture électricité locative (scope 3.13)		62,7 %	79,0 %
Consommation d'énergie électricité locative (scope 3.13)	kWh/an	24 574 428	24 022 212
Intensité énergétique électricité locative (scope 3.13)	kWh/m ² SRE/an	153.2	122.5
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13, électricité locative)	t CO ₂ e/an	477	472
Intensité scope 3.13 (électricité locative)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	3.0	2.4

¹ Fossile

² Non fossile

³ Actuellement, pour des raisons liées au système, les chiffres clés relatifs au photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir publier ces données dans le prochain Data Report.

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial comptait 22 immeubles équipés de systèmes de chauffage à énergie fossile. Ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés par des systèmes de chauffage à énergie non fossile à la fin de leur cycle de vie ou lors des rénovations totales à venir, si cela est techniquement possible. Le remplacement de 15 systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffage à énergie non fossile est déjà inscrit au budget Capex adopté sur dix ans. D'autres remplacements de systèmes de chauffage à énergie fossile suivront conformément aux règles à la fin de leur cycle de vie, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les dix prochaines années et les remplacements de chauffages à venir selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial présentée ci-dessous.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Le gérant de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour atteindre cet objectif de durabilité ambitieux en tenant compte des aspects économiques, écologiques et sociaux, le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial a élaboré une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour ses immeubles. Cette trajectoire doit permettre au groupe de placement d'identifier les risques suffisamment tôt, de tirer parti des opportunités et d'atteindre progressivement d'ici 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les émissions des scopes 1 et 2.

Le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial se fonde sur les chiffres clés environnementaux mesurés relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre par immeuble des exercices 2020 à 2022. Si, pour certaines périodes de mesure, aucune valeur de mesure n'était disponible, des valeurs ont été déterminées par extrapolation de celles de l'année précédente ou de l'année suivante ou sur la base d'indices de référence. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins en énergie et équivalents CO₂ simulés se basent sur un grand nombre de paramètres d'entrée spécifiques aux bâtiments.

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de veiller à ce que le modèle de calcul soit fondé sur l'hypothèse d'un monde idéal et ne tienne pas compte de facteurs locaux tels que le comportement des locataires. Les résultats doivent donc être interprétés avec une certaine tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (performance gap). En outre, la détermination du remplacement de systèmes de chauffage à énergie fossile suit une approche basée sur des règles et sur la probabilité et ne remplace donc pas une étude de faisabilité concrète. Dans de nombreux centres-villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air/air, par exemple, nécessitent une clarification détaillée sur les plans technique, juridique et économique. Il n'est donc pas exclu que, pour certains immeubles, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables soit impossible en raison de leur substance architecturale ou de l'infrastructure locale. Quand cela était possible et déjà évaluable aujourd'hui, ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction.

CO₂-Absenkepfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs sont tenus par la loi de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles actuellement raccordés à des réseaux de chauffage à distance ou dont le raccordement est prévu, le gérant de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation des fournisseurs de chauffage urbain et il ne sera donc pas possible, en ce qui concerne ces immeubles, d'atteindre partout dès 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les scopes 2.

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 2023 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 19 juillet 2023

Gino Fiorentin
Partner

André Kägi
Director

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

	2023	2022
Taux de pertes sur loyers	5,38 %	6,63 %
Quote-part des fonds étrangers	16,13 %	18,74 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	72,31 %	73,66 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI) ¹	0,52 %	0,53 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI) ¹	0,66 %	0,68 %
Rendement des fonds propres (ROE)	3,82 %	6,74 %
Rendement de distribution	n/a	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a	n/a
Rendement des placements	4,00 %	6,36 %
Quote-part des fonds étrangers	21,33 %	24,64 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,12 %	5,24 %
Taux d'escompte moyen	réel 2,80 % / nominal 4,09 %	réel 2,76 % / nominal 3,79 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,30 %–3,80 %	2,30 %–3,70 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,58 %–5,10 %	3,32 %–4,74 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	en CHF	en % ²	en CHF	en % ²
Impôts sur les bénéfices de liquidation	38 094 000	2,85 %	41 816 000	3,21 %

² des valeurs vénables

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

Product Team

Product Manager

Murat Saydam

Product Lead Asset Management

Arbana Aziri

Finance Manager

Roman Burkhardt

Construction

Torsten Gottsmann

Support de gestion

Lynn Anja Heer



Compte de fortune/ compte de résultat

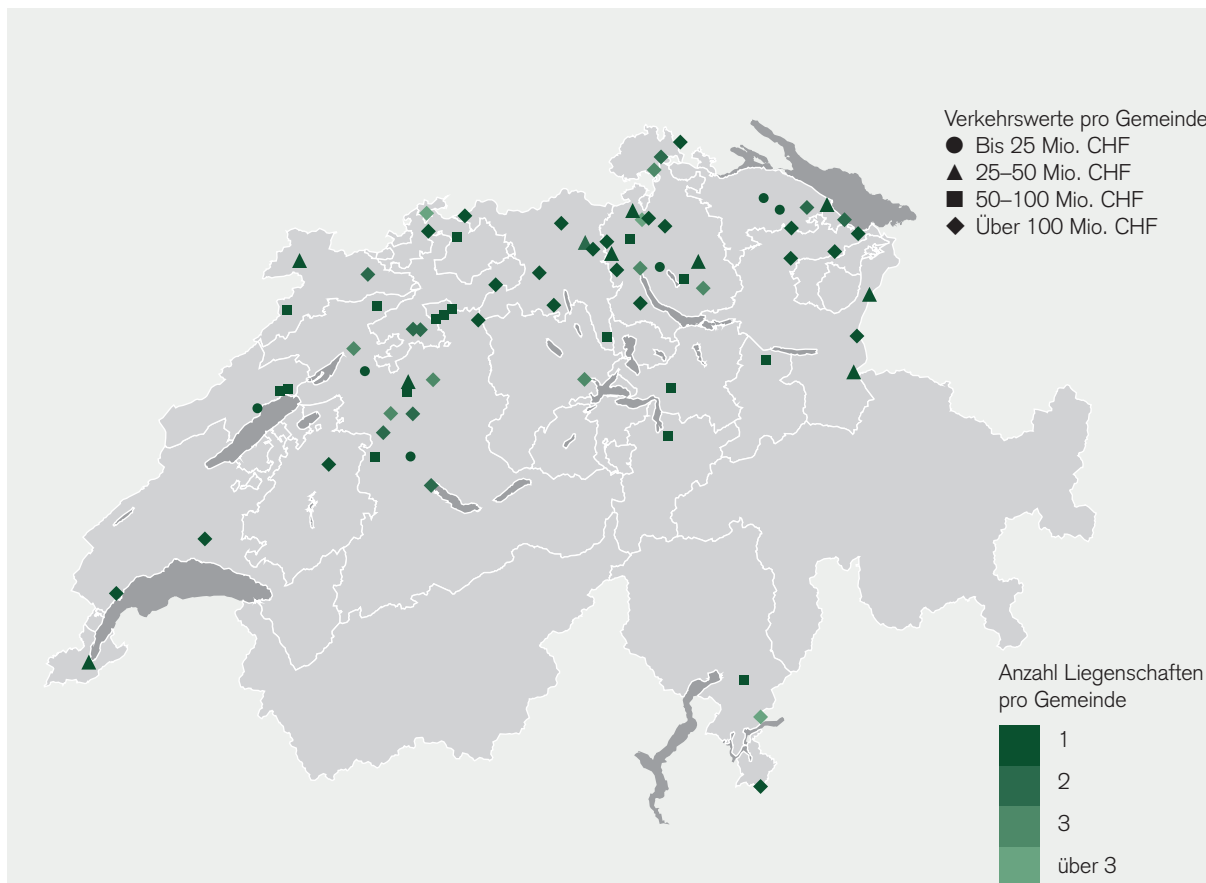
Compte de fortune au 30 juin 2023

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	3 152 757.54	17 463.76
Créances à court terme	16 821 362.80	12 692 801.49
Comptes de régularisation actifs	803 917.67	376 554.05
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	95 674 000.00	126 707 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 222 789 000.00	1 157 443 000.00
Parts de copropriétés	17 158 300.00	17 076 100.00
Fortune totale	1 356 399 338.01	1 314 312 919.30
moins:		
Engagements à court terme	21 988 187.88	17 652 690.04
Comptes de régularisation passifs	13 717 336.97	20 585 843.09
Impôts latents	38 094 000.00	41 816 000.00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	215 500 000.00	243 800 000.00
Fortune nette	1 067 099 813.16	990 458 386.17
Valeur d'inventaire par droit	2 241.49	2 155.25
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	990 458 386.17	932 399 701.73
Emissions de droits	41 299 999.10	0.00
Rachats de droits	-4 374 843.37	-1 214 886.18
Autres transactions sur droits	501 783.69	-3 487 709.34
Bénéfice total	39 214 487.57	62 761 279.96
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 067 099 813.16	990 458 386.17
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	459 556	460 152
Droits émis	18 470	0
Droits rachetés	-1 958	-596
Nombre de droits en circulation	476 068	459 556
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	64.70	64.32

Compte de résultat au 30 juin 2023

	01.07.2022–30.06.2023 CHF	01.07.2021–30.06.2022 CHF
Revenus locatifs théoriques	49 405 432.91	48 220 183.11
Logements vacants	-2 598 219.25	-3 004 686.81
Pertes d'encaissement sur loyers	-96 038.00	-236 033.17
Revenu locatif net	46 711 175.66	44 979 463.13
Revenus de parts de copropriété	664 143.44	650 727.76
Maintenance	-4 114 838.72	-3 778 472.15
Réparation	-1 338 811.04	-2 156 309.80
Entretien des immeubles	-5 453 649.76	-5 934 781.95
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-504 333.86	-427 750.73
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-961 220.31	-891 097.89
Assurances	-435 078.73	-233 931.92
Frais d'administration	-1 917 248.41	-1 797 549.91
Frais de location et d'insertion	-263 337.30	-333 870.01
Impôts et taxes	-583 726.41	-543 687.17
Autres charges d'exploitation	-29 162.52	201 108.85
Charges d'exploitation	-4 694 107.54	-4 026 778.78
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	37 227 561.80	35 668 630.16
Intérêts actifs	5 594.67	94.15
Autres revenus	102 448.99	28 296.83
Autres revenus	108 043.66	28 390.98
Intérêts hypothécaires	-2 345 373.61	-1 400 159.50
Autres intérêts passifs	-22 743.29	-8 040.02
Charges de financement	-2 368 116.90	-1 408 199.52
Frais de gestion	-4 896 329.86	-4 718 602.57
Autres frais d'administration	-833.65	-1 528.70
Frais d'administration	-4 897 163.51	-4 720 131.27
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	839 364.63	0.00
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-90 148.15	-6 262.44
Revenus/charges des mutations de droits	749 216.48	-6 262.44
Produits nets	30 819 541.53	29 562 427.91
Gains et pertes en capital réalisés	9 957 460.63	43 352.05
Bénéfice réalisé	40 777 002.16	29 605 779.96
Gains et pertes en capital non réalisés	-5 284 514.59	42 557 500.00
Variation des impôts latents	3 722 000.00	-9 402 000.00
Bénéfice total	39 214 487.57	62 761 279.96
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	30 819 541.53	29 562 427.91
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-17 500.62	-4 856.88
Résultat disponible pour distribution	30 802 040.91	29 557 571.03
Résultat retenu pour réinvestissement	30 802 040.91	29 557 571.03

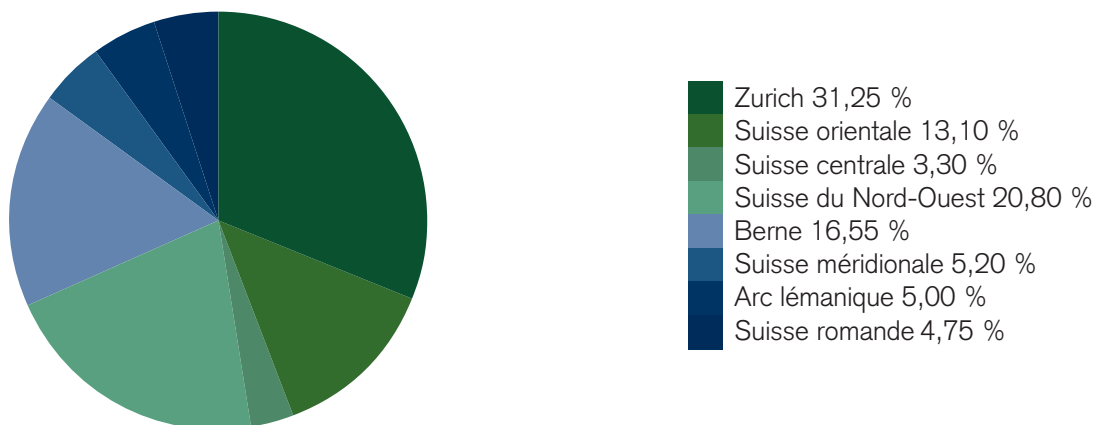
Répartition géographique/ faits et chiffres



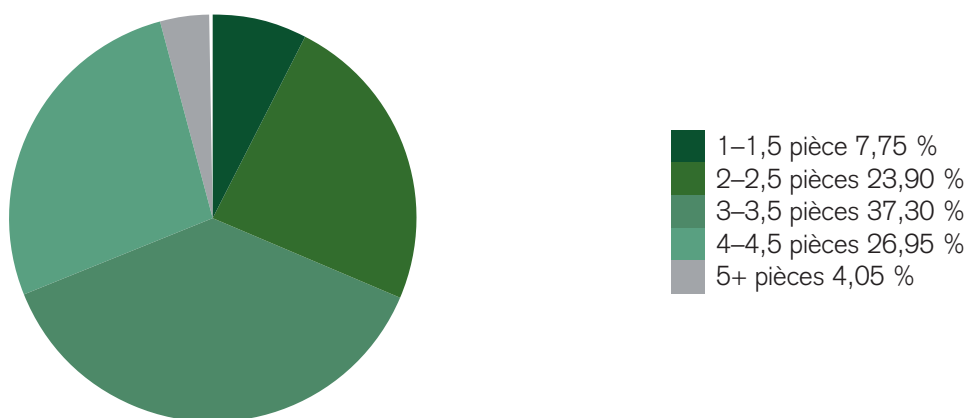
Chiffres clés du portefeuille

Nombre d'immeubles	113
Nombre d'immeubles	236
Total des objets en location	6 791
Total des appartements	2 805
Valeur vénale	CHF 1 335 621 300
Coûts de revient	CHF 1 200 740 000
Loyers encaissés (revenu locatif net)	CHF 47 375 319
Pertes sur loyers	CHF 2 694 257

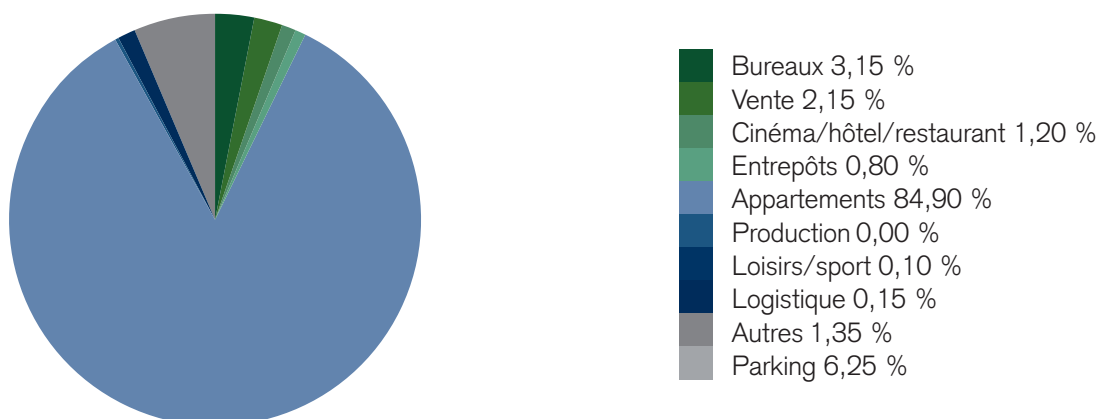
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



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



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023

Achats d'immeubles durant l'exercice 2023/2023

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2023
Immeubles résidentiels	
Lugano*, Via Camoghè 2	2 984 000
Lugano*, Via dei Faggi 25-27	12 260 000
Lugano*, Via la Santa 20 / Via Muggina 5-7	5 114 000
Lugano*, Via Terzerina 5-7 / 9-11	22 360 000
Immeubles à usage commercial	
Aucun	
Constructions mixtes	
Aucun	
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours	
Brunnen, Baufeld B5-B7 (Nova Brunnen)	12 700 000
Copropriété	
Aucun	
Terrains en droit de superficie	
Aucun	
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2022/2023	55 418 000
* apports en nature de caisses de pension	

Engagements de vente au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Prix de vente en CHF
Colombier, Rue du Sentier 17a	2 620 000
Transactions entre les groupes de placement	
Aucun	
Placements immobiliers indirects	
Aucun	

Ventes au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Valeur vénale en CHF au 30.06.2022
Amriswil, Fuchsbühlstrasse 9, 11	3 536 000
Bienne, Bözingenstrasse 141, 141A	4 493 000
Bülach, Bergweg 5	2 619 000
Flawil, Mühlebachstrasse 28, 30	6 422 000
Murten, Engelhardstrasse 65	3 049 000
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse / Schützenstrasse	29 500 000
Vevey, Boulevard Henri Plumhof 2-10	8 351 000
Wohlen, Niederwilerstrasse 10	3 320 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023	61 290 000

Produkt Report

Conditions cadre macroéconomique

La Suisse a connu un développement économique globalement positif durant la période de juillet 2022 à juin 2023. Malgré de nombreux défis dus aux incertitudes mondiales persistantes et aux effets de la pandémie de COVID-19, l'économie suisse a pu conserver sa stabilité et continuer à se redresser.

La consommation intérieure est restée robuste durant cette période, ce qui a contribué à une croissance solide du produit intérieur brut (PIB). Les dépenses des consommateurs ont été soutenues par une meilleure situation du marché du travail, des salaires en hausse et une ambiance positive au niveau de la confiance des consommateurs. L'industrie suisse de l'exportation, notamment dans le domaine des produits pharmaceutiques, des produits chimiques et des instruments de précision a également enregistré une demande consistante.



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

Malgré ces évolutions positives, l'économie suisse a été confrontée à plusieurs défis. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée est restée un thème central, notamment dans les domaines de la technologie, de la santé et des services financiers. Il a été difficile pour les entreprises de recruter une main-d'œuvre qualifiée, ce qui a nui au potentiel de croissance.

Alors que les activités économiques mondiales étaient encore récemment dominées par un besoin de rattrapage consécutif à la levée des restrictions liées à la pandémie, de nouveaux moteurs de croissance font actuellement défaut. A l'inverse, la situation contextuelle caractérisée par l'inflation, le resserrement de la politique monétaire ainsi que des incertitudes géopolitiques et la guerre en Ukraine affectent de plus en plus l'économie mondiale et, corrélativement, le climat ambiant en Suisse. Bien que l'inflation y soit nettement moins importante qu'à l'étranger et devrait retrouver une valeur équivalente à une stabilité des prix dans un proche avenir, il est probable qu'elle imposera encore certaines limites à la croissance de la consommation. Les taux d'intérêt nettement plus élevés sont à l'origine d'un fléchissement croissant. Selon les analyses des économistes de Credit Suisse, la hausse des taux d'intérêt en Suisse devrait cependant générer un ralentissement conjoncturel modéré, le risque d'une spirale descendante n'étant toutefois pas négligeable en lien avec d'importantes incertitudes.

Conséquences des variations des taux d'intérêt

Début juin 2022, le taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS) se situait encore à $-0,75\%$. Il est passé à $+1,75\%$ jusqu'à fin juin 2023. La BNS a pour objectif de réduire l'inflation grâce aux taux d'intérêt plus élevés. Les leviers des variations des taux d'intérêt sont multiples: ces taux n'ont pas seulement un impact direct sur les décisions en matière de consommation, d'investissement et d'épargne en augmentant les coûts des crédits et en récompensant le renoncement actuel à la consommation sous la forme de produits d'épargne plus importants; ils peuvent également avoir des effets indirects tels que des changements dans l'attribution de crédits. Les taux d'intérêt haussiers portent de plus atteinte aux budgets des débiteurs et ont une influence directe sur



Neuhausen am Rheinfall, Chilesteig 1, Rheinfallstr. 3, 5 Wildenstr. 16, 18

certaines valeurs patrimoniales. Le cours du change lui-même réagit aux variations des taux d'intérêt. Lorsque l'on considère l'impact de l'évolution des taux d'intérêt sur les groupes de placement immobiliers de Credit Suisse Fondation de placement, trois facteurs d'influence peuvent être avant tout distingués:

- Frais hypothécaires plus élevés: l'endettement est aujourd'hui nettement plus coûteux qu'il y a un an. Cet effet est certes diminué par le fait qu'une partie de l'endettement est composée d'hypothèques à long terme aux taux d'intérêt bas. Les charges relatives aux intérêts hypothécaires ont déjà néanmoins augmenté par rapport à l'année précédente et augmenteront très probablement encore l'année prochaine.
- Revenus locatifs plus élevés du fait de l'augmentation du taux d'intérêt de référence: le taux d'intérêt hypothécaire de référence a augmenté de 0,25 point de pourcentage le

01.06.2023. Cela permet, avec un certain décalage, d'augmenter les loyers des baux qui reposent sur l'ancien taux d'intérêt de référence de 1,25 %. Cela devrait se traduire par des revenus locatifs plus élevés au cours de l'exercice 2023/2024. Par ailleurs, les économistes de Credit Suisse prévoient une nouvelle augmentation des taux d'intérêts de référence au cours du quatrième trimestre 2023.

- Taux d'actualisation plus élevés: les taux d'intérêt à court terme ont une influence sur l'évolution des taux d'intérêt à long terme, par exemple ceux des obligations fédérales, et de ce fait sur le montant des taux d'actualisation au niveau des évaluations immobilières. Après de nombreuses années de taux d'actualisation en baisse, ceux-ci ont pour la première fois à nouveau augmenté en juin 2023 dans le groupe de placement immobilier de Credit Suisse Fondation de placement, ce qui a déclenché une pression baissière correspondante sur les évaluations immobilières.



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

Notes sur le rapport annuel

Ajustements du portefeuille

Au cours de cet exercice, l'accent a été mis principalement sur les investissements dans des projets de construction neuve et sur le portefeuille existant. Dans le même temps, nous avons profité du marché attractif au niveau des acquéreurs pour vendre divers immeubles. Au cours de cet exercice, nous avons acquis un terrain d'une valeur vénale de CHF 12,7 millions situé à Brunnen. La construction d'un immeuble résidentiel, dont nous attendons encore le permis de construire, est prévue. De plus, un apport en nature a permis d'acquérir quatre immeubles à Lugano pour une valeur vénale de CHF 42,8 millions.

Rendement des placements

Le rendement des placements de 4,0 % au



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

30.06.2023 est inférieur à celui des années précédentes. Comme attendu, le résultat opérationnel a été satisfaisant pour l'ensemble de l'exercice. Cependant, Wüest Partner AG, en tant qu'entreprise d'évaluation externe, a procédé pour la première fois depuis des années à des augmentations du taux d'actualisation, ce qui a entraîné un rendement négatif des placements.

Projets de constructions neuves achevés

Neuhausen, Chilesteig 1, Rheinfallstr. 3, 5 Wildenstr. 16, 18

Au cours de l'été 2022, le «Centre» triplé a vu le jour au cœur de Neuhausen am Rheinfall; il compte au total 68 logements locatifs qui ont été entretemps loués. Les plans individuels ont été conçus pour célibataires, couples et familles. Les trois immeubles résidentiels encadrent une cour intérieure idyllique.

Prangins, Route de Lausanne, «L'Orangerie».

Le bien immobilier, qui est situé directement au bord du Léman, a été réalisé par étapes et achevé en septembre 2022. Les 56 appartements locatifs et les 67 places de stationnement sont déjà loués.

Projets de nouvelles constructions en cours

Amriswil, Säntisblickstrasse

Le nouveau projet de construction «Amrisblick», qui compte 46 appartements situés à proximité immédiate du lac de Constance, a été acquis au printemps 2022 et sera achevé au deuxième trimestre 2024. Les trois beaux immeubles résidentiels sont réalisés selon un mode de construction durable de haute qualité et s'intègrent harmonieusement dans le centre du village. Les groupes cibles sont constitués de familles, mais aussi de ménages de plus petite taille. Kaiseraugst, Wurmisweg 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f

Le projet de construction «Römerpark», composé de 119 appartements et doté de vastes espaces extérieurs et de places de stationnement en nombre suffisant, voit le jour à Kaiseraugst, une commune attrayante et diversifiée; il sera prêt à être occupé à l'été 2024. L'immeuble a été conçu pour des ménages de petite taille (1,5 à 3,5 pièces) et jouxte un immeuble également en cours de construction qui est réalisé en tant que propriété par étage.

Oberbipp, Steingasse

Le projet de construction neuve constitué de 24 appartements a été acquis au printemps 2022 et sera achevé à l'été 2024. Les trois corps de bâtiment ont été conçus pour accueillir aussi bien des familles que des ménages de plus petite taille. Des installations photovoltaïques seront installées sur toute la surface des toits. Des jardins privés seront proposés pour les appartements du rez-de-chaussée, ce qui augmentera l'attractivité de ces biens.

Olten, Gösgerstrasse, aire gare CFF Nord, secteur 1

La procédure de permis de construire pour une nouvelle construction de 13 étages (à usage mixte composé de commerces de détail, de bureaux et de logements) près de la gare d'Olten a pris du retard en raison d'un recours. Nous prévoyons l'obtention d'un permis de construire au premier trimestre 2024. Un complexe architectural de 155 appartements locatifs ainsi que des surfaces de commerces de détail situées au rez-de-chaussée verront le jour. Le projet prévoit deux étages dédiés à des surfaces de bureaux au-dessus du rez-de-chaussée. Le nouveau projet de construction d'un immeuble qui se distingue par une forte valeur d'identification est une contribution précieuse et durable au nouveau quartier «Areal Bahnhof Nord» à Olten. Le nouvel immeuble composé de logements



et de commerces se présente en tant que porte d'entrée du nouveau quartier et met en valeur la ville d'Olten.

Achats d'immeubles

En avril 2023, quatre biens immobiliers ont pu être acquis au Tessin pour une valeur vénale de CHF 42,8 millions.

Ventes d'immeubles

Au cours de cet exercice, nous avons vendu avec succès huit biens immobiliers d'une valeur vénale d'environ CHF 61,3 millions au 30.06.2022 pour des raisons stratégiques.

Investissements dans les immeubles existants

Au cours des trois prochaines années, environ CHF 300 millions par an seront investis dans des biens immobiliers existants. Ces investissements comprennent de petits travaux d'entretien, ainsi que des interventions plus importantes telles que la rénovation de certaines parties de bâtiments ou encore des rénovations complètes. Dans des cas plus rares, il est également judicieux de démolir les immeubles existants et de les remplacer par de nouvelles constructions, par exemple lorsqu'un immeuble obtient une augmentation de son coefficient d'utilisation dans le cadre d'un reclassement par la commune.

Le projet actuellement le plus important comportant des interventions dans la substance existante est le suivant:

St-Gall, Grossacker-, Falkenstein-, Rorschacher- und Neptunstrasse
Le complexe d'îlots composé de 60 appartements et d'une part mineure de bureaux et de com-



St-Blaise, Chemin de la Plage 6A, 6B

merces sera rénové jusqu'en 2026 et partiellement remplacé par une nouvelle construction. Actuellement, il existe un espace libre qui peut être comblé. 30 appartements supplémentaires verront le jour après adaptation des plans du bâtiment existant et achèvement de la nouvelle construction de remplacement, respectivement comblement de l'espace libre.

Succès des locations

Une location réussie est l'une des principales clés d'un portefeuille performant. Cette année également, plusieurs appartements et surfaces ont été nouvellement loués ou reloués. Au cours des deux années précédentes, le portefeuille a connu une activité importante de rénovation et de nouvelle construction, ce qui a généré un taux de perte de loyers supérieur à la moyenne. Grâce à des mesures de commercialisation encore renforcées et à une prévention ciblée des périodes de vacance dans le portefeuille, il a été possible d'enregistrer de nouveaux résultats positifs en matière de réduction des taux de vacance. Le taux de vacance s'élevait à 5,0 % à la date de référence du 30 juin 2023, ce qui correspond à la valeur la plus basse depuis 2016. Notre objectif, à savoir un faible taux de perte sur loyers à long terme, reste fortement prioritaire.

Mise en œuvre de la stratégie de développement durable

Au cours de cet exercice, divers biens immobiliers qui ne peuvent pas satisfaire aux exigences de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ ont été vendus. La réalisation de la stratégie «zéro émission nette» d'ici 2040 n'est possible dans le portefeuille que par le remplacement des installations de chauffage et de production d'eau chaude utilisant des combustibles fossiles ou par la vente des immeubles où cela est impossible pour des raisons techniques ou économiques. Nous étudions aussi des possibilités innovantes pour économiser durablement du CO₂ dans de nouvelles constructions et des rénovations sur la base de procédés et/ou de matériaux adaptés.



St-Blaise, Chemin de la Plage 6A, 6B

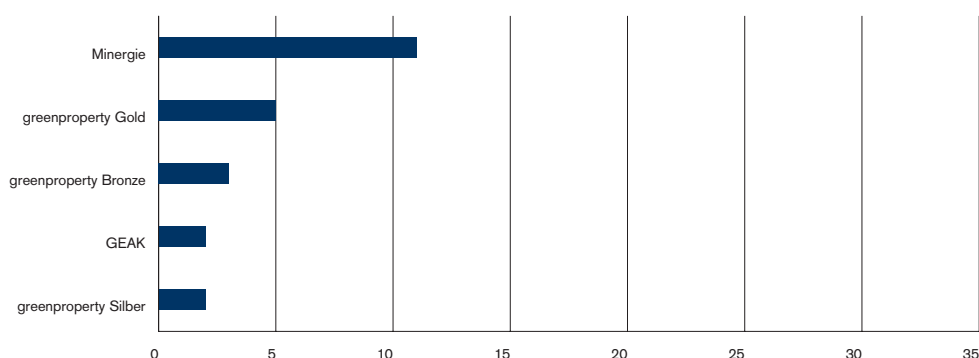
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 78–79 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential compte dans son portefeuille 16 immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 14 % du portefeuille. Comme certains bâtiments sont certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats s'élève à 23. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



Analyse comparative ESG

Pour évaluer la performance en matière de durabilité et identifier d'éventuels potentiels d'amélioration, le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential a de nouveau participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placement immobilier dans les domaines ESG. Il s'agit du principal indice de référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier, représentant 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde.

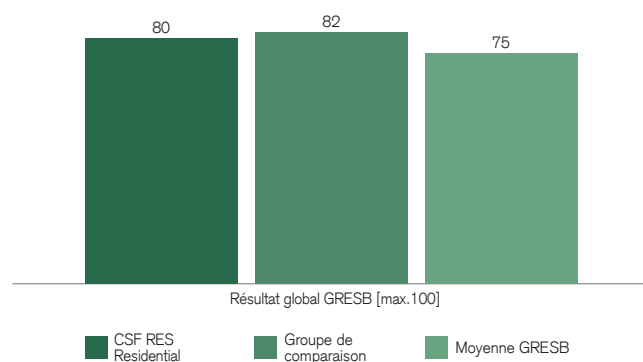
L'évaluation des critères ESG est effectuée à l'aide d'un questionnaire standardisé, accompagné de documents justificatifs. Il convient de fournir des informations sur les objectifs, les stratégies et la gestion des risques, ainsi que sur les données de consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à ceux d'un groupe de référence composé de membres dont la situation géographique, la forme juridique et la classe d'utilisation sont similaires. L'évaluation GRESB comprend d'une part une composante absolue, laquelle se reflète dans le «score GRESB». D'autre part, la note GRESB indique la performance d'un portefeuille immobilier par rapport à tous les portefeuilles immobiliers participants. La note maximale dans la notation GRESB est de cinq étoiles.

Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB: 76 points; note GRESB: trois étoiles), le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential a amélioré son résultat GRESB en 2023 et obtenu 80 points. Les trois étoiles ont été conservées.

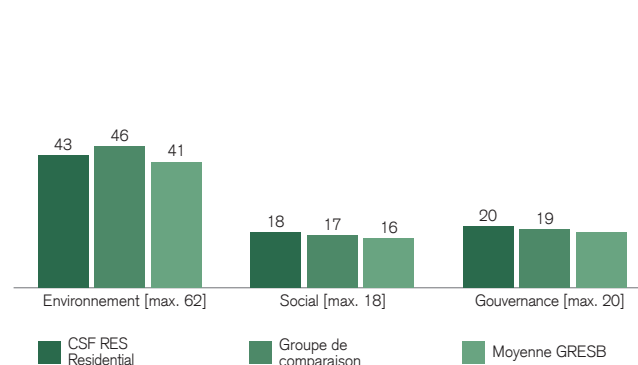
Les résultats détaillés du GRESB 2023 sont disponibles [ici](#):



Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential présentés à la page suivante ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) conformément à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» ainsi qu'à la recommandation CAFP «Chiffres clés environnementaux pour les groupes de placements immobiliers» du 16 septembre 2022. Les chiffres clés environnementaux présentés sont aussi conformes à la norme de reporting ESG pour les caisses de pension selon l'ASIP.

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du groupe de placement pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du groupe de placement pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées durant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du groupe de placement qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les entrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, l'AMAS recommande de toujours suivre le rapport CO₂ actuel de la REIDA «Principes méthodologiques». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes applicables à la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Comme recommandé dans le document méthodologique V 1.2 de la REIDA, les facteurs d'émission utilisés pour calculer les émissions de gaz à effet de serre sont ceux de l'étude actuelle sur les facteurs d'émission d'Intep. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, la surface déterminante est soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL). Les facteurs de conversion de surface selon les Principes méthodologiques V 1.2 de la REIDA peuvent être utilisés pour la conversion entre la SRE et la SL. Le rapport moyen pondéré en fonction de la surface entre la SRE et la SL est de 1,19 pour 1.

Les chiffres clés présentés se fondent sur les données disponibles fin mai 2023 et sur le cadre méthodologique proposé actuellement par la REIDA. Les chiffres clés calculés pourront évoluer au fil des années avec la saisie d'autres points de données originaux après cette date et d'éventuelles adaptations méthodologiques qui pourraient devenir nécessaires à l'avenir. Les chiffres clés présentés ne constituent pas non plus une comparaison «like-for-like» entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille change d'une année à l'autre au gré des entrées et des sorties d'immeubles, mais également compte tenu des immeubles à inclure ou à exclure, conformément au reporting selon la méthode REIDA, en fonction de l'exhaustivité des données de consommation originales par période de reporting (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois).

¹ Facteur d'émissions de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2

CSF Real Estate Switzerland Residential	Unité	01.07.2021– 30.06.2022	01.07.2020– 30.06.2021
Surface totale des constructions achevées (SRE)		278 527 m ²	278 795 m ²
Surface déterminante (SRE)		218 766 m ²	259 216 m ²
Taux de couverture		76,7 %	90,3 %
Chiffres clés énergie (après correction climatique)			
Consommation d'énergie (scopes 1+2)	kWh/an	21 768 236	25 053 617
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	99.5	96.7
Intensité énergétique - scope 1	kWh/m² SRE/an	67.2	65.8
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	32.3	30.9
– Mazout (1)		21,3 %	26,8 %
Gaz de combustion (1)		46,2 %	41,2 %
Chauffage à distance (2)		13,2 %	10,9 %
Pellets/Copeaux de bois (1)		0,0 %	0,0 %
Pompe à chaleur (2)		10,0 %	13,1 %
Electricité générale (2)		9,3 %	8,0 %
Autres (2)		0,0 %	0,0 %
Part d'énergies renouvelables		20,3 %	21,1 %
Chiffres clés des émissions de gaz à effet de serre (après correction climatique)			
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	t CO₂e/an	3 298	3 865
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	kg CO₂ e/m² SRE/an	15.1	14.9
Intensité scope 1	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	13.7	13.8
Intensité scope 2	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	1.4	1.1
Chiffres clés photovoltaïque			
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an		
Electricité PV produite (3)	MWh/an	0	0
Chiffres clés eau			
Taux de couverture eau		39,6 %	57,5 %
Consommation d'eau:	m³/an	236 236	254 502
Intensité de la consommation d'eau	m ³ /m ² SRE/an	0.8	0.9
Chiffres clés électricité locative			
Taux de couverture électricité locative (scope 3.13)		78,5 %	93,0 %
Consommation d'énergie électricité locative (scope 3.13)	kWh/an	2451213	4347710
Intensité énergétique électricité locative (scope 3.13)	kWh/m ² SRE/an	20.8	21.0
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13, électricité locative)	t CO ₂ e/an	48	85
Intensité scope 3.13 (électricité locative)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	0.4	0.4

¹ Fossile

² Non fossile

³ Actuellement, pour des raisons liées au système, les chiffres clés relatifs au photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir publier ces données dans le prochain Data Report.

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential comptait 69 immeubles équipés de systèmes de chauffage à énergie fossile. Ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés par des systèmes de chauffage à énergie non fossile à la fin de leur cycle de vie ou lors des rénovations totales à venir, si cela est techniquement possible. Le remplacement de 55 systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffage à énergie non fossile est déjà inscrit au budget Capex adopté sur dix ans. D'autres remplacements de systèmes de chauffage à énergie fossile suivront conformément aux règles à la fin de leur cycle de vie, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les dix prochaines années et les remplacements de chauffages à venir selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential présentée ci-dessous.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

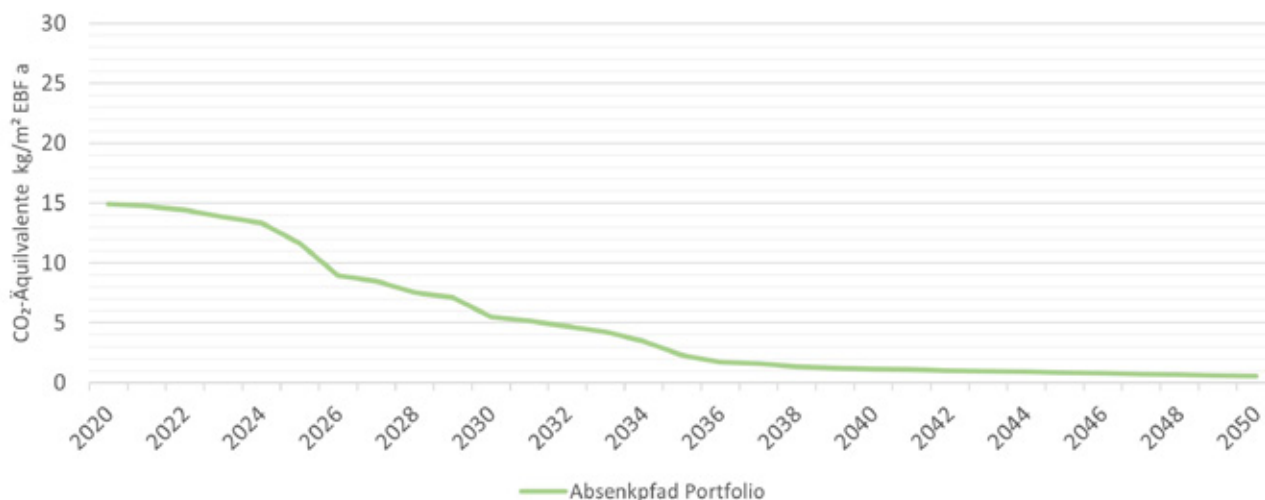
Le gérant de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour atteindre cet objectif de durabilité ambitieux en tenant compte des aspects économiques, écologiques et sociaux, le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential a élaboré une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour ses immeubles. Cette trajectoire doit permettre au groupe de placement d'identifier les risques suffisamment tôt, de tirer parti des opportunités et d'atteindre progressivement d'ici 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les émissions des scopes 1 et 2.

Le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential se fonde sur les chiffres clés environnementaux mesurés relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre par immeuble des exercices 2020 à 2022. Si, pour certaines périodes de mesure, aucune valeur de mesure n'était disponible, des valeurs ont été déterminées par extrapolation de celles de l'année précédente ou de l'année suivante ou sur la base d'indices de référence. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins en énergie et équivalents CO₂ simulés se basent sur un grand nombre de paramètres d'entrée spécifiques aux bâtiments.

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de veiller à ce que le modèle de calcul soit fondé sur l'hypothèse d'un monde idéal et ne tienne pas compte de facteurs locaux tels que le comportement des locataires. Les résultats doivent donc être interprétés avec une certaine tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (performance gap). En outre, la détermination du remplacement de systèmes de chauffage à énergie fossile suit une approche basée sur des règles et sur la probabilité et ne remplace donc pas une étude de faisabilité concrète. Dans de nombreux centres-villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air/air, par exemple, nécessitent une clarification détaillée sur les plans technique, juridique et économique. Il n'est donc pas exclu que, pour certains immeubles, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables soit impossible en raison de leur substance architecturale ou de l'infrastructure locale. Quand cela était possible et déjà évaluable aujourd'hui, ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction.

CO₂-Absenkpfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs sont tenus par la loi de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles actuellement raccordés à des réseaux de chauffage à distance ou dont le raccordement est prévu, le gérant de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation des fournisseurs de chauffage urbain et il ne sera donc pas possible, en ce qui concerne ces immeubles, d'atteindre partout dès 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les scopes 2.

Rapport d'évaluation

CSF Real Estate Switzerland

Residential

1 Mandat

En vertu de l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs immeubles par des experts indépendants. Les biens immobiliers de CSF RES Residential ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2023 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.

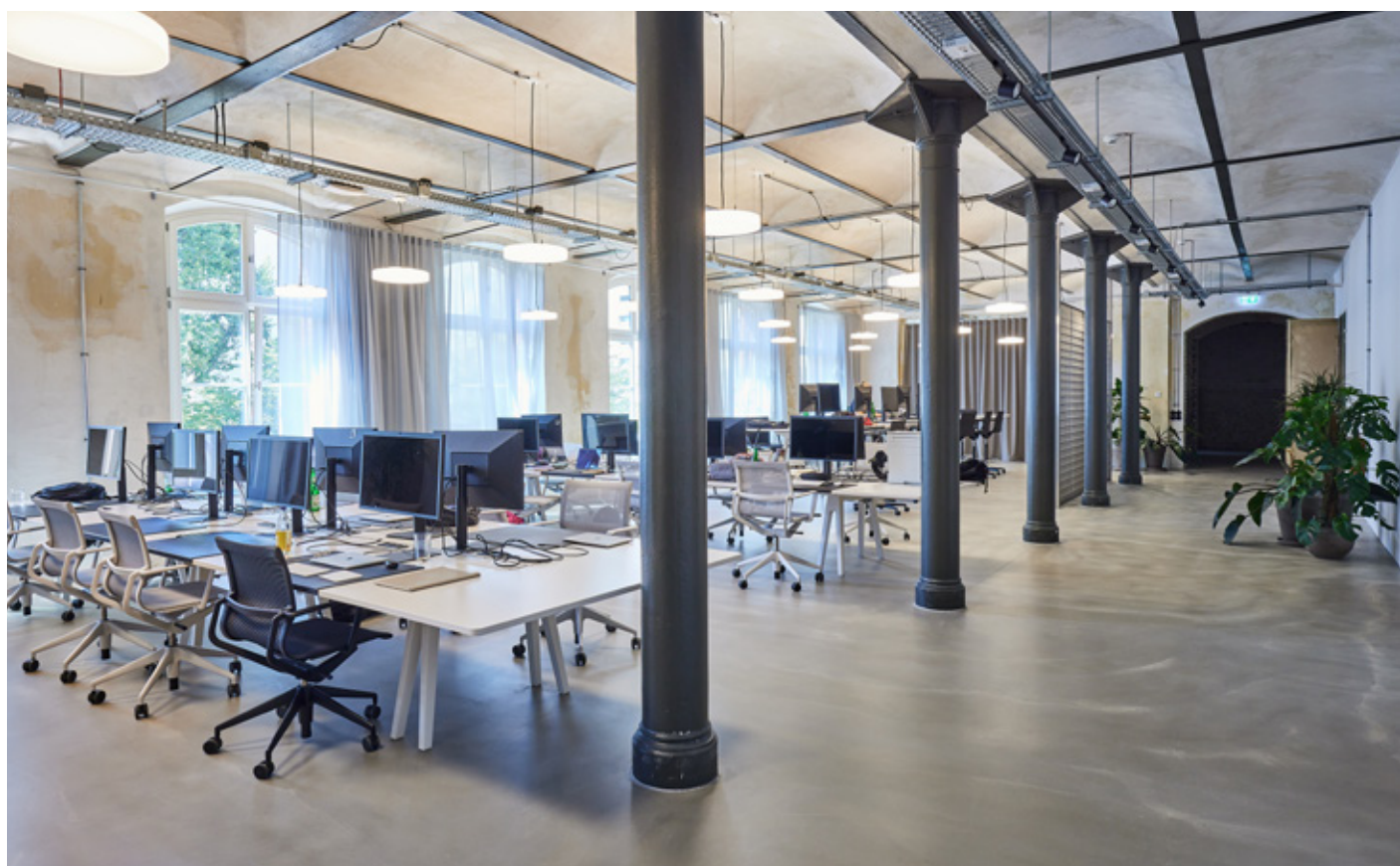
Zurich, le 10 juillet 2023
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSF Real Estate Germany

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



Berlin, Köpenicker Strasse

Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	4,41 %
Quote-part des fonds étrangers	29,70 %
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	64,39 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VBI) ¹	0,74 %
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI) ¹	1,09 %
Rendement des fonds propres (ROE)	-12,35 %
Rendement de distribution	n/a
Rendement de distribution (ratio payout)	n/a
Rendement des placements	-12,35 %
Quote-part des fonds étrangers	32,41 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	-8,42 %
Taux d'escompte moyen	réel 3,25 %/ nominal 5,83 %
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,60 %–4,20 %
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	5,17 %–6,81 %

Provisions pour impôts latents au 30 juin 2023

	30.06.2023		30.06.2022	
	en EUR	en %*	en EUR	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	17 390 986	2,07 %	25 416 622	2,65 %

* des valeurs vénales

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

Product Team

Product Manager
Rafael Metternich

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Product CFO
Hanspeter Streule

Construction Manager
Laura Leone

Acquisition Manager
Joachim von Radecke



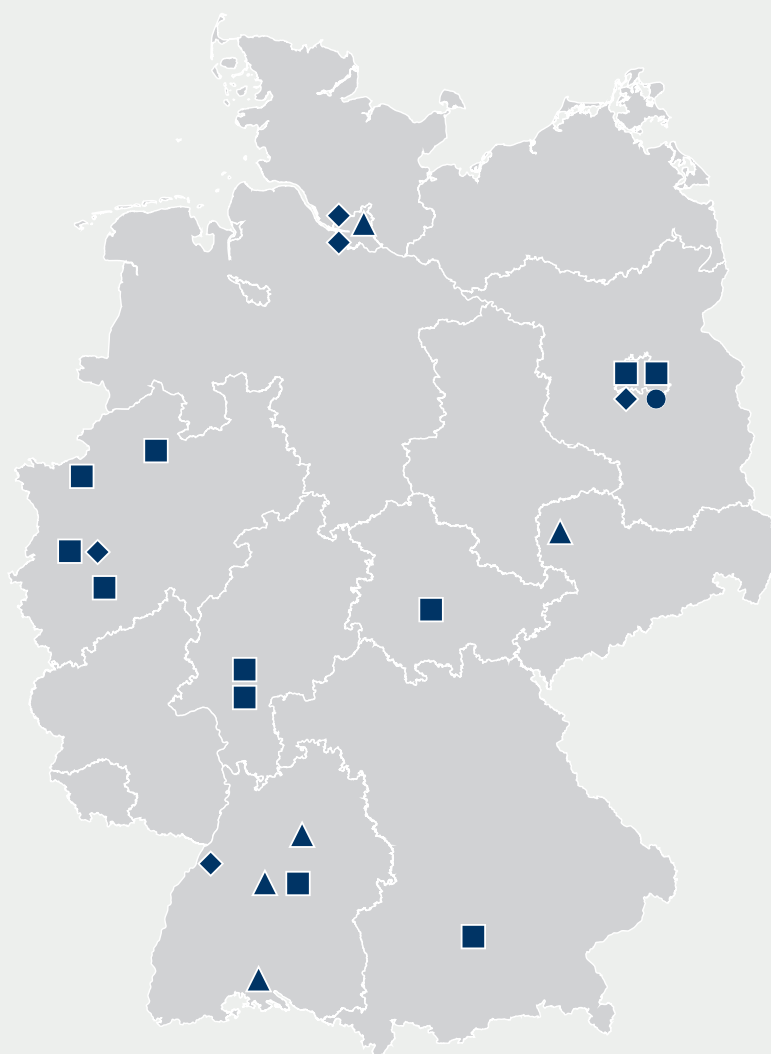
Compte de fortune/ compte de résultat

Compte de fortune au 30 juin 2023		
	30.06.2023 EUR	30.06.2022 EUR
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	34 523 507	34 550 754
Créances à court terme	7 075 251	9 739 744
Comptes de régularisation actifs	509 437	677 272
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	107 700 000	129 800 000
– Constructions achevées (y compris terrain)	734 000 000	827 800 000
Fortune totale	883 808 195	1 002 567 770
moins:		
Engagements à court terme	6 556 605	10 674 399
Comptes de régularisation passifs	12 501 652	10 505 849
Impôts latents	17 390 986	25 416 622
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	250 000 000	274 000 000
Fortune nette	597 358 952	681 970 900
Valeur d'inventaire par droit	1 163.40	1 327.36
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	681 970 900	617 281 727
Emissions de droits	0	43 877 786
Rachats de droits	-424 746	-10 297 744
Autres transactions sur droits	0	0
Bénéfice total	-84 187 202	31 109 131
Fortune nette à la fin de l'exercice	597 358 952	681 970 900
Résultat par droit retenu pour réinvestissement	27.28	22.46
Evolution des droits en circulation		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	513 781	487 095
Droits émis	0	34 567
Droits rachetés	-320	-7 881
Nombre de droits en circulation	513 461	513 781

Compte de résultat au 30 juin 2023

	01.07.2022 – 30.06.2023 EUR	01.07.2021 – 30.06.2022 EUR
Revenus locatifs théoriques	30 744 724	27 204 480
Logements vacants	-1 292 796	-1 905 825
Pertes d'encaissement sur loyers	-62 992	0
Revenu locatif net	29 388 936	25 298 655
Maintenance	-2 385 406	-2 469 716
Réparation	-1 762 545	-1 591 619
Entretien des immeubles	-4 147 951	-4 061 335
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-110 821	-90 413
Pertes sur créances, variations du ducroire	-468 291	-9 159
Assurances	-19 497	-1 933
Frais d'administration	-438 226	-406 133
Frais de location et d'insertion	-1 268	-2 052
Impôts et taxes	-996 557	-395 882
Autres charges d'exploitation	-1 015 469	-914 994
Charges d'exploitation	-3 050 129	-1 820 566
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	22 190 856	19 416 754
Intérêts actifs	216 600	0
Autres revenus	24 442	629 260
Autres revenus	241 042	629 260
Intérêts hypothécaires	-1 910 574	-1 606 949
Autres intérêts passifs	-765 719	-1 212 753
Autres charges de financement	-11 500	-147 933
Charges de financement	-2 687 793	-2 967 635
Frais de gestion	-5 496 973	-5 259 532
Frais d'estimation et frais d'audit	-242 338	-220 017
Frais d'administration	-5 739 311	-5 479 549
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	0	28 140
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	0	-87 994
Revenus/charges des mutations de droits	0	-59 854
Produits nets	14 004 794	11 538 976
Gains et pertes en capital réalisés	2 708 119	2 142 811
Gains et pertes de change réalisés	1 077	8 115
Bénéfice réalisé	16 713 990	13 689 902
Gains et pertes en capital non réalisés	-108 919 797	24 162 692
Gains et pertes de change non réalisés	-7 031	-11 826
Variation des impôts latents	8 025 636	-6 731 637
Bénéfice total	-84 187 202	31 109 131
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	14 004 794	11 538 976
Résultat retenu pour réinvestissement	14 004 794	11 538 976

Répartition géographique/ faits et chiffres

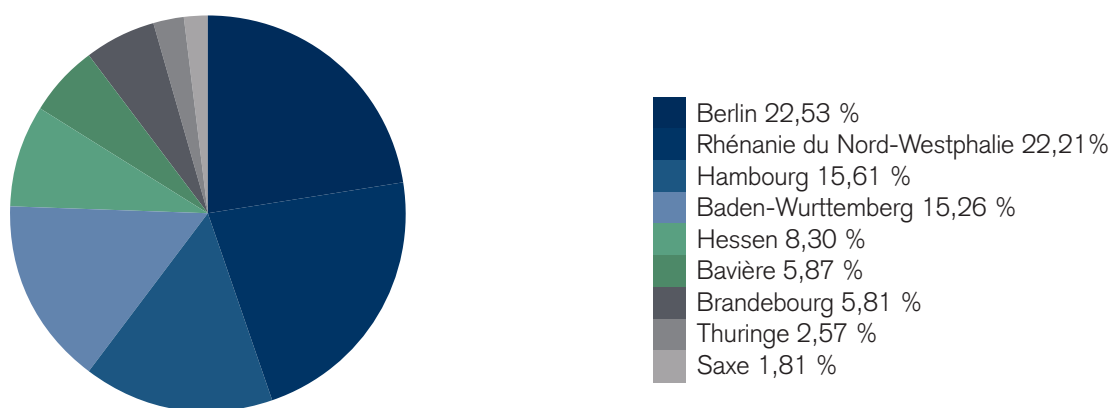


Verkehrswerte pro Objekt
▲ bis 20 Mio. EUR
■ 20–50 Mio. EUR
◆ 50–100 Mio. EUR
● 100–150 Mio. EUR

Chiffres clés du portefeuille

Nombre d'immeubles	22
Nombre d'immeubles	31
Surface locative	261 105 m ²
Total des objets en location	2 172
Valeur vénale	EUR 841 700 000
Coûts de revient	EUR 853 454 529
Revenus locatifs théoriques (annualisés au 30.06.)	EUR 33 341 226
Pertes sur loyers	EUR 1 355 788

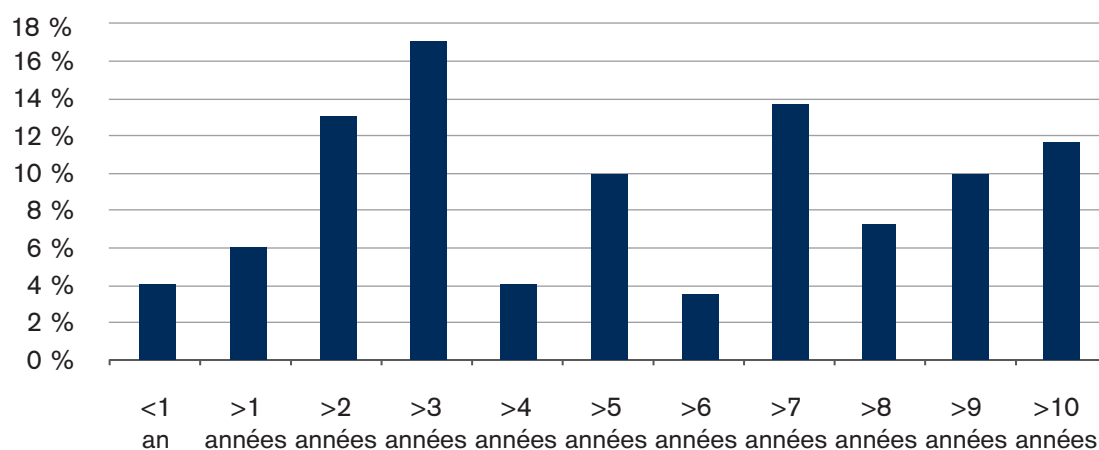
Répartition géographique selon valeur vénale



Répartition selon le revenu locatif net effectif



Durée restante des baux après revenu locatif net effectif



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023

Achats d'immeubles durant l'exercice 2023/2023

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en EUR au 30.06.2023
Aucun		

Ventes au cours de l'exercice 2022/2023

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en EUR au 30.06.2022
Cologne, Josef-Haubrich-Hof 3, 5	15.12.2022	26 900 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/2023		26 900 000

Produkt Report

Le tournant initié en matière de taux d'intérêt, les conflits géopolitiques et les incertitudes économiques ont provoqué un recul drastique du volume de transactions et une baisse des valeurs immobilières à l'échelle mondiale.

Le rendement des placements du groupe de placement CSF Real Estate Germany a également subi les effets de ces conditions contextuelles au cours de l'exercice 2022/2023. Le portefeuille présente toutefois un potentiel significatif d'augmentation de son rendement à court et moyen terme. La qualité élevée des biens et des emplacements se reflète dans de nouvelles locations et un faible taux de vacance de 4,4 %. Une amélioration des valeurs immobilières du portefeuille est attendue.

L'économie allemande a connu un ralentissement au premier semestre 2023, avec une croissance annuelle du PIB de -0,1 % au deuxième trimestre 2023. Les perspectives sont moroses, ainsi que cela ressort par exemple des indices des directeurs d'achat (PMI). En août 2023, le PMI est de 47,3 pour le secteur des services et de 39,1 pour l'industrie manufacturière. Les PMI inférieurs à 50 signalent une contraction dans le secteur concerné alors que les PMI supérieurs à 50 prédisent une expansion. Dans ce contexte, l'Allemagne devrait rester à court terme en deçà



Friedrichstrasse, Berlin, zone de communication

de la croissance globale de l'économie de la zone euro, qui devrait augmenter de ~0,7 % cette année et l'an prochain. Une reprise plus importante pour l'Allemagne est par ailleurs prévue pour les années qui suivront.

La baisse sensible de l'inflation est un point positif. L'inflation globale en Allemagne se situe présentement à 6,1 %, ce qui correspond à son niveau le plus bas depuis mars 2022. Comme dans le reste de la zone euro, la dynamique de l'inflation est encore trop importante; la Banque centrale européenne (BCE) cible un objectif d'inflation de 2 %. De ce fait, la BCE est contrainte de maintenir la pression sur les taux d'intérêt. Les économistes de Credit Suisse s'attendent à ce que les taux directeurs se maintiennent pour le moment à leur niveau actuellement élevé. La BCE pourrait à nouveau amorcer une politique plus expansive à partir du milieu de l'année prochaine si la dynamique de l'inflation continue de s'améliorer l'année prochaine et que les faibles perspectives de croissance augmentent le risque d'une récession. Un nivellement des taux d'intérêt à moyen et long terme, avec par la suite un retour en arrière par rapport à leurs valeurs actuelles, est attendu. A la fin de l'année prochaine, le taux de l'emprunt fédéral à dix ans, un indicateur important concernant les taux de capitalisation des immeubles de rapport, devrait se situer autour de 2,0 %.

Le groupe de placement CSF Real Estate Germany n'a pas pu se soustraire aux évolutions actuelles du marché. Au 30.06.2023, le portefeuille d'actifs a subi une dévalorisation de ses valeurs immobilières. Il ressort d'une comparaison annuelle une baisse de l'actif immobilier de EUR 958 millions à EUR 842 millions. Après correction relative à l'immeuble Haubrich-Forum, Cologne, vendu en décembre 2022, cela correspond à une dépréciation de EUR 89 millions ou de 9,6 %. A noter que des investissements dans le portefeuille ont été réalisés au cours de la même période, notamment dans les projets de construction en cours à Berlin et Hambourg. Il en résulte un rendement de placement négatif de -12,35 % pour l'exercice 2022/2023. Un rendement global de 40,35 % a été réalisé, ce qui correspond à 3,91 % par an, depuis le lancement du groupe de placement en septembre 2014.

Abstraction faite des turbulences sur les marchés immobiliers internationaux, le portefeuille de CSF Real Estate Germany reste bien positionné: Dans le contexte des revitalisations et des mesures de rénovation énergétiques réalisées actuellement dans le portefeuille, de l'indexation sur l'inflation de la majeure partie des loyers et des anciens baux aux loyers inférieurs à ceux du marché présents dans le portefeuille existant,

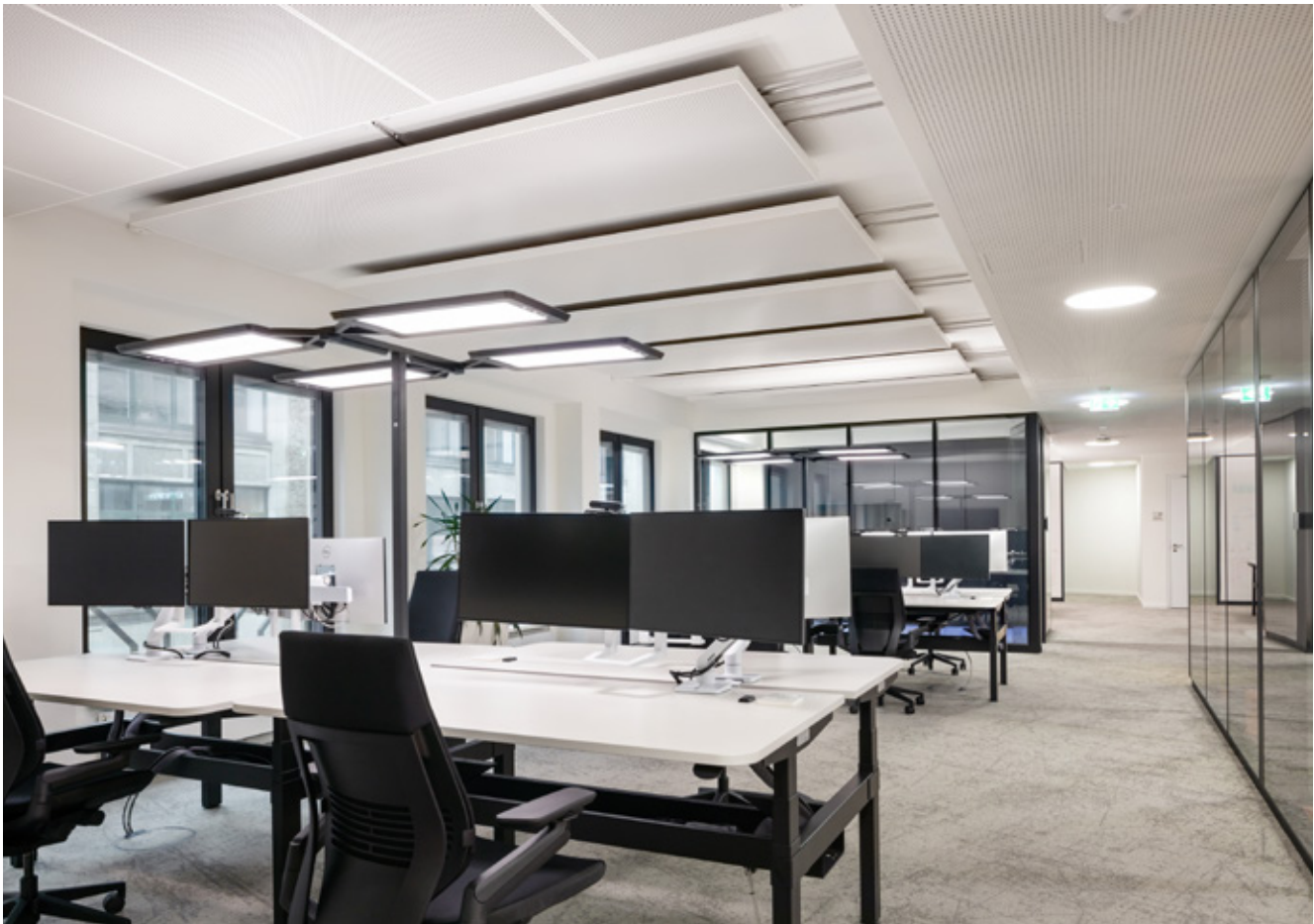


Friedrichstrasse, Berlin, visualisation vue extérieure

nous nous attendons à une nette augmentation des revenus locatifs à court ou moyen terme. Par conséquent, le portefeuille du groupe de placement CSF Real Estate Germany présente un potentiel supérieur à la moyenne quant à l'augmentation de sa valeur immobilière et de sa VNI.

A la date de référence du 30.06.2023, le portefeuille immobilier de CSF Real Estate Germany se compose de 22 immeubles, avec un patrimoine immobilier de EUR 842 millions au total. Tous les biens ont des emplacements centraux à fort potentiel économique. Le portefeuille est largement diversifié en termes de contenus et de situation géographique. Les biens immobiliers sont répartis dans plus de 15 villes et 9 Etats fédéraux. Les bureaux constituent la majeure partie des revenus locatifs (60 %). 21 % des revenus résultent de la location de surfaces logistiques, 10 % de la location de surfaces de commerce/restauration et près de 4 % de places de stationnement. Les revenus locatifs restants, soit environ 5 %, sont répartis entre des entrepôts, des logements et d'autres formes d'utilisation.

Deux biens immobiliers ont été vendus au cours de l'exercice écoulé: le bien immobilier Haubrich-forum, à Cologne, a été vendu en décembre 2022. Le prix de vente de EUR 31,45 millions a nettement dépassé la valeur vénale de EUR 26,90 millions évaluée au 30 juin 2022 étant donné que le prix de vente avait déjà été convenu au premier semestre 2022, alors que la liquidité du marché était encore élevée. L'acte de vente



Surfaces de bureau, Rosenstrasse Hambourg

du bien immobilier sis Heilbronner Strasse à Stuttgart a été authentifié au printemps 2023. La transaction a été clôturée le 1^{er} août 2023, après la fin de l'exercice. Le prix de vente obtenu était inférieur d'environ 15 % à celui estimé au 30.06.2022. Le bien a été dévalué au 31.12.2022 à un niveau proche du prix de vente. Néanmoins, l'investissement a permis d'obtenir un rendement intéressant sur la durée de détention d'environ neuf ans (IRR net d'env. 7 %). Les produits des deux transactions de cession ont été affectés à des CapEx du portefeuille existant ainsi qu'au remboursement de crédits.

Par ailleurs, diverses surfaces locatives ont pu être louées ou relouées au cours de l'exercice 2022/2023. A titre d'exemple, le locataire Hapag Lloyd a emménagé dans le bâtiment rénové de la Rosenstrasse à Hambourg en octobre 2022. Le bail d'une durée de 15 ans porte factuellement sur l'ensemble du bâtiment. Les résultats positifs durables en matière de location qui sont enregistrés par le portefeuille contrastent avec la baisse des surfaces nouvellement louées sur l'ensemble du marché. Il s'agit d'un indicateur explicite de la qualité des biens et des emplacements, ainsi que de la compétitivité des biens de CSF Real Estate Germany. Le taux de perte de loyer du portefeuille au 30.06.2023 est de seulement 4,41 %.

Par ailleurs, le portefeuille a également obtenu des résultats réjouissants en termes de durabilité au cours des douze derniers mois. Pour la première fois, des certificats de durabilité selon DGNB ou BREEAM ont été attribués à dix biens au total. Au 30 juin 2023, 12 des 22 biens immobiliers du portefeuille sont par conséquent certifiés. D'autres certifications sont prévues pour l'exercice actuellement en cours. La mise en œuvre continue de mesures dans le portefeuille associée à des achats et des ventes ainsi que la résolution réussie de lacunes au niveau des données d'entrée nécessaires de la notation du GRESB se sont traduits par deux étoiles supplémentaires. Le groupe de placement CSF Real Estate Germany clôture ainsi l'exercice avec quatre étoiles GRESB sur cinq possibles.

L'objectif d'investissement de CSF RE Germany reste axé sur des immeubles commerciaux situés dans les centres-villes de grandes et moyennes agglomérations allemandes ainsi que sur des emplacements stratégiques bénéficiant de liaisons de transport optimales. De plus, il est prévu d'augmenter encore à l'avenir la diversification et la stabilité du groupe de placement en y associant des immeubles résidentiels.

Compte tenu de la situation particulière du marché immobilier allemand, notamment caractérisée par la chute des volumes de transaction et l'absence

d'informations probantes sur les transactions permettant une éventuelle évaluation des biens immobiliers, le gestionnaire de portefeuilles du groupe de placement CSF Real Estate Germany avait demandé à la direction de Credit Suisse Fondation de placement de suspendre temporairement l'émission et le rachat de droits dans l'intérêt et pour la protection des investisseurs. L'évaluation d'un bien immobilier du portefeuille du groupe de placement CSF Real Estate Germany est réalisée par un expert indépendant au prix qui serait probablement obtenu en cas de vente à la date de l'évaluation. L'expert se base principalement sur les transactions actuellement observées sur le marché respectivement concerné. Le portefeuille immobilier de CSF Real Estate Germany a récemment été évalué au 30.06.2023. En comparaison avec les valeurs vénales calculées au 30.06.2022, il en ressort une dévaluation d'environ 9,6 % (corrigée de la vente à Cologne). Les offres de prix d'achat actuellement observées continuent cependant de s'écarter des valeurs vénales calculées. En raison de cette situation initiale, la direction a décidé de fermer temporairement le groupe de placement afin d'assurer le traitement égalitaire des investisseurs en matière de souscriptions et remboursements. Cette mesure est entrée en vigueur le 05.12.2022 et concerne tous les mandats déjà enregistrés qui n'ont pas encore fait l'objet d'un décompte. Nous suivons l'évolution de la situation de près et donnons des informations en continu. L'objectif visé consiste à annuler cette mesure dès l'obtention d'une sécurité suffisante concernant les valeurs de marché et le retour à la normale de la liquidité sur le marché immobilier allemand.

Le taux d'actualisation réel au niveau du portefeuille est en moyenne de 3,25 % (2,95 %) du résultat net après déduction des mesures de remise en état à long terme. Le financement par fonds étrangers s'élève à EUR 250,00 millions (EUR 274,00 mio.), soit 29,70 % (28,61 %) de la valeur vénale. Après déduction des impôts latents de EUR 17,39 millions (EUR 25,42 mio.) et d'autres dettes à court terme, la fortune nette s'inscrit à EUR 597,36 millions (EUR 681,97 mio.).

Malgré la vente du bien immobilier sis à Cologne, les revenus locatifs nets sont passés de EUR 25,30 millions à EUR 29,39 millions. Les revenus supplémentaires dus à l'indexation sur l'inflation en sont notamment la raison. La rénovation du bien sis Rosenstrasse à Hambourg est terminée. Le bien immobilier est entièrement loué depuis octobre 2022 et, au terme de la période exempte de loyer, il contribuera à une nouvelle augmentation du loyer théorique à partir de juillet 2023. Les deux rénovations en cours à Hambourg (Ferdinandstrasse) et à Berlin (Friedrichstrasse) ont été affectées au portefeuille

de développement et n'ont de ce fait aucun effet sur le taux de vacance de l'exercice écoulé. Le taux de défaut de paiement des loyers dans CSF RE Germany s'élève à 4,41 % au 30 juin 2023 (7,01 %). Après déduction des mesures d'entretien et de remise en état de EUR 4,15 millions (EUR 4,06 mio.) et des autres coûts opérationnels, le résultat opérationnel s'élève à EUR 22,19 millions (EUR 19,42 mio.). Les autres revenus de EUR 0,24 million (EUR 0,63 mio.) résultent majoritairement d'intérêts actifs.

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont diminué et sont passés de EUR 2,97 millions à EUR 2,69 millions. Les frais de gestion se sont élevés à EUR 5,50 millions (EUR 5,26 mio.), soit 0,55 % de la fortune totale moyenne.

Le résultat net est de EUR 14,00 millions (EUR 11,54 mio.). Le produit retenu pour réinvestissement s'élève à EUR 27,28 (EUR 22,46) par droit. Compte tenu des plus-values réalisées, notamment sur la vente de Cologne, de EUR 2,71 millions (EUR 2,14 mio.), des pertes en capital non réalisées sur des ajustements de la valeur vénale de EUR -108,92 millions (EUR 24,16 mio.) et des pertes de change non réalisées de EUR -0,01 million (EUR -0,01 mio.) ainsi que de la réduction des impôts différés de EUR 8,03 millions (EUR -6,73 mio.), le résultat total s'élève à EUR -84,19 millions (EUR 31,11 mio.). Par conséquent, le rendement de placement se situe à -12,35 % (4,74 %).

Le point sur le marché immobilier allemand

Actuellement, les investisseurs sur les marchés immobiliers allemands continuent d'attendre. Les données de MSCI montrent que, au deuxième trimestre 2023, des immeubles de bureaux d'une valeur de EUR 2,0 milliards d'euros ont changé de propriétaire, ce qui correspond seulement à 38 biens immobiliers au total. Le prix d'achat était supérieur à EUR 30 millions uniquement pour dix transactions. La liquidité des immeubles de bureaux a ainsi chuté à un niveau historiquement bas. Le volume des transactions portant sur des biens industriels a également été faible (EUR 1,0 mia. au deuxième trimestre); les valeurs en capital sont néanmoins restées stables. Comparés aux niveaux respectivement les plus bas, les rendements bruts relatifs à des bâtiments logistiques ont enregistré une plus faible augmentation (env. 20 points de base) que les immeubles de bureaux (env. 100 points de base). Les faibles niveaux de liquidité ont toutefois intensifié l'incertitude des experts immobiliers, ce qui a rendu difficile une estimation précise des valeurs immobilières.

La croissance dans le secteur locatif, tant dans le domaine de la logistique que des bureaux,

s'est poursuivie. Dans le domaine de la logistique, Berlin est arrivée en tête avec une croissance annuelle des loyers les plus élevés de plus de 28 % au deuxième trimestre 2023. Parmi les cinq plus grands marchés, seule Francfort a enregistré une croissance annuelle des loyers à un chiffre de 5 %. Les autres villes ont enregistré une croissance de 10 % ou plus. L'importante croissance des loyers s'explique principalement par la pénurie persistante de surfaces, avec un taux de vacance des installations logistiques de seulement ~2 % au niveau national. Certes, il n'y a pas lieu de s'attendre à un ralentissement de l'expansion nette; toutefois, les coûts de construction invariablement élevés et les incertitudes quant aux perspectives économiques ont entraîné une baisse de l'activité de développement. CBRE estime que le taux de vacance restera inférieur à ~3 % dans les prochaines années. Par conséquent, la croissance des loyers devrait rester attractive jusqu'à fin 2025, avec ~5 % par an.

Dans le secteur immobilier des bureaux, les surfaces haut de gamme situées en centre-ville continuent d'attirer des locataires potentiels. L'absorption nette concernant les bureaux a nettement diminué dans l'ensemble; en moyenne, elle s'élevait à 140 000 m² au deuxième trimestre 2023 contre 680 000 m² au cours des dix dernières années. Les loyers les plus élevés continuent cependant d'augmenter d'environ 3 % à 6 % par an. A Cologne, le loyer le plus élevé du deuxième trimestre 2023 a même augmenté de 9 % en comparaison annuelle. Le marché

des capitaux, et non le marché locatif, reste par conséquent le défi à maîtriser dans le domaine de l'immobilier de bureaux haut de gamme. CBRE chiffre par exemple le rendement maximum à Munich à 3,9 %, soit 125 points de base de plus qu'il y a un an. La hausse des rendements bruts initiaux a entraîné une pression baissière de jusqu'à 30 % sur les valeurs en capital. La croissance des loyers, malgré une hausse cyclique importante de 6 % en comparaison annuelle, n'a pas suffi à faire face à cette pression.

Sur le marché global, nous attendons une reprise des valeurs en capital dans un premier temps pour les immeubles de logistique et les immeubles résidentiels. Dans ce domaine, le creux de la vague devrait être atteint dès fin 2023 ou début 2024. En revanche, la différenciation entre «The Best and The Rest» devient de plus en plus manifeste pour les immeubles de bureaux: les immeubles mal entretenus aux caractéristiques de durabilité insuffisantes ou les biens situés en périphérie rencontreront des difficultés étant donné qu'ils ne devraient plus être compétitifs sur la plupart des marchés locatifs. Les bureaux de premier ordre situés en centre-ville, qui bénéficient d'une croissance positive des loyers, devraient atteindre leur point le plus bas en termes de valeurs en capital peu après les immeubles de logistique et résidentiels. Ces perspectives dépendent toutefois en grande partie d'autres améliorations sur les marchés des capitaux, notamment au regard des taux d'intérêt.



Rosenstrasse, Hamburg, vue extérieure

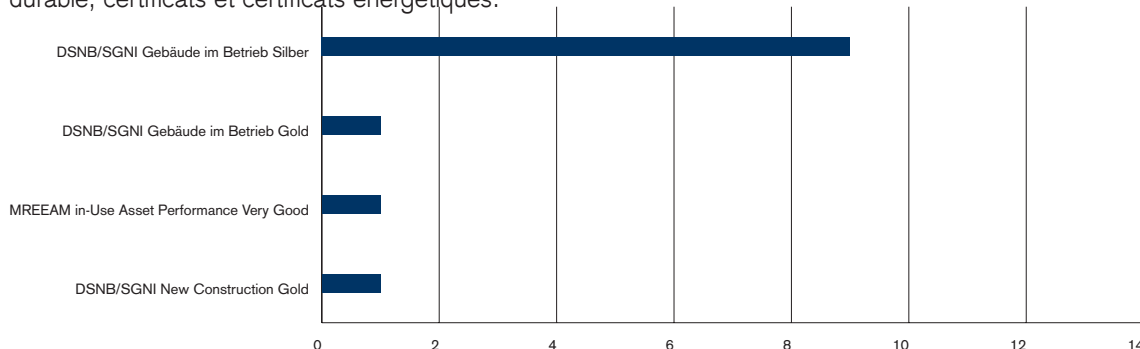
Rapport sur le développement durable

Stratégie et objectifs de développement durable

La gestion de portefeuille a défini la stratégie et les objectifs en matière de développement durable de manière uniforme pour tous les groupes de placement immobiliers. La description détaillée se trouve aux pages 78–79 du présent Data Report.

Certificats de bâtiments

Le groupe de placement CSF Real Estate Germany compte dans son portefeuille 12 immeubles avec certificats, ce qui correspond à une part de 55 % du portefeuille. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels de développement durable, certificats et certificats énergétiques:



Analyse comparative ESG

Pour évaluer la performance en matière de durabilité et identifier d'éventuels potentiels d'amélioration, le groupe de placement CSF Real Estate Germany a de nouveau participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placement immobilier dans les domaines ESG. Il s'agit du principal indice de référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier, représentant 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde.

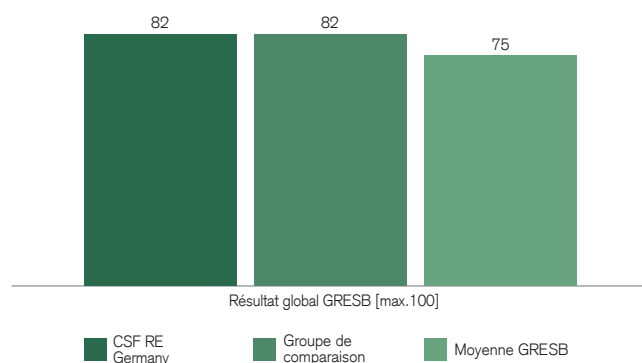
L'évaluation des critères ESG est effectuée à l'aide d'un questionnaire standardisé, accompagné de documents justificatifs. Il convient de fournir des informations sur les objectifs, les stratégies et la gestion des risques, ainsi que sur les données de consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à ceux d'un groupe de référence composé de membres dont la situation géographique, la forme juridique et la classe d'utilisation sont similaires. L'évaluation GRESB comprend d'une part une composante absolue, laquelle se reflète dans le «score GRESB». D'autre part, la note GRESB indique la performance d'un portefeuille immobilier par rapport à tous les portefeuilles immobiliers participants. La note maximale dans la notation GRESB est de cinq étoiles.

Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB: 71 points; note GRESB: deux étoiles), le groupe de placement CSF Real Estate Germany a amélioré son résultat GRESB en 2023 et obtenu 82 points et quatre étoiles.

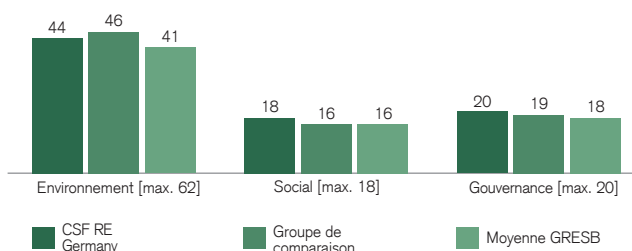
Les résultats détaillés du GRESB 2023 sont disponibles ici:



Résultat global ESG GRESB



Résultat global ESG GRESB par pilier



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du groupe de placement CSF Real Estate Germany présentés à la page suivante ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) conformément à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» ainsi qu'à la recommandation CAFP «Chiffres clés environnementaux pour les groupes de placements immobiliers» du 16 septembre 2022. Les chiffres clés environnementaux présentés sont aussi conformes à la norme de reporting ESG pour les caisses de pension selon l'ASIP.

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du groupe de placement pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du groupe de placement pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées pendant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du groupe de placement qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, l'AMAS recommande de toujours suivre le rapport CO₂ actuel de la REIDA «Principes méthodologiques». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes applicables à la période de décompte pour l'Allemagne selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol (GHGP).
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, la surface déterminante est soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL). Les facteurs de conversion de surface selon les Principes méthodologiques V 1.2 de la REIDA peuvent être utilisés pour la conversion entre la SRE et la SL. Le rapport moyen pondéré en fonction de la surface entre la SRE et la SL est de 1,15 pour 1.

Les chiffres clés présentés se fondent sur les données disponibles fin mai 2023 et sur le cadre méthodologique proposé actuellement par la REIDA. Les chiffres clés calculés pourront évoluer au fil des années avec la saisie d'autres points de données originaux après cette date et d'éventuelles adaptations méthodologiques qui pourraient devenir nécessaires à l'avenir. Les chiffres clés présentés ne constituent pas non plus une comparaison «like-for-like» entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille change d'une année à l'autre au gré des entrées et des sorties d'immeubles, mais également compte tenu des immeubles à inclure ou à exclure, conformément au reporting selon la méthode REIDA, en fonction de l'exhaustivité des données de consommation originales par période de reporting (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois).

¹ Pour les immeubles en question en Allemagne, les facteurs d'émission selon le CRREM ont été pris en compte, à l'exception de l'électricité, pour laquelle les facteurs de l'Association of Issuing Bodies (AIB) ont été utilisés.

CSF Real Estate Germany	Unité	01.07.2021– 30.06.2022	01.07.2020– 30.06.2021
Surface totale des constructions achevées (SRE)		247 829	200 287
Surface déterminante (SRE)		237 950	200 287
Taux de couverture		83,5 %	95,8 %
Chiffres clés énergie (après correction climatique)			
Consommation d'énergie (scopes 1+2)	kWh/an	17 346 834	15 410 018
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	72.9	76.9
Intensité énergétique - scope 1	kWh/m² SRE/an	38.3	35.9
Intensité énergétique (scopes 1+2)	kWh/m² SRE/an	34.7	41.1
– Mazout (1)		0,2 %	0,1 %
Gaz de combustion (1)		52,3 %	46,5 %
Chauffage à distance (2)		36,1 %	39,0 %
Pellets/Copeaux de bois (1)		0,0 %	0,0 %
Pompe à chaleur (2)		0,0 %	0,0 %
Electricité générale (2)		11,4 %	14,4 %
Autres (2)		0,0 %	0,0 %
Part d'énergies renouvelables		17,7 %	13,7 %
Chiffres clés des émissions de gaz à effet de serre (après correction climatique)			
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	t CO₂e/an	3 566	3 337
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	kg CO₂ e/m² SRE/an	15.0	16.7
Intensité scope 1	kg CO ₂ e/m² SRE/an	6.4	6.6
Intensité scope 2	kg CO ₂ e/m² SRE/an	8.6	10.1
Chiffres clés photovoltaïque			
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an		
Electricité PV produite (3)	MWh/an	0	0
Chiffres clés eau			
Taux de couverture eau		55,8 %	40,6 %
Consommation d'eau:	m³/an	27 452	21 372
Intensité de la consommation d'eau	m³/m² SRE/an	0.1	0.1
Chiffres clés électricité locative			
Taux de couverture électricité locative (scope 3.13)		92,1 %	100,0 %
Consommation d'énergie électricité locative (scope 3.13)	kWh/an	12 051 644	7 828 445
Intensité énergétique électricité locative (scope 3.13)	kWh/m² SRE/an	72.8	69.4
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13, électricité locative)	t CO ₂ e/an	4600	2791
Intensité scope 3.13 (électricité locative)	kg CO ₂ e/m² SRE/an	27.8	24.7

¹ Fossile

² Non fossile

³ Actuellement, pour des raisons liées au système, les chiffres clés relatifs au photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir publier ces données dans le prochain Data Report.

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier du groupe de placement CSF Real Estate Germany comptait 11 immeubles équipés de systèmes de chauffage à énergie fossile. Ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés par des systèmes de chauffage à énergie non fossile à la fin de leur cycle de vie ou lors des rénovations totales à venir, si cela est techniquement possible. Le remplacement de 94 systèmes de chauffage à énergie fossile par des systèmes de chauffage à énergie non fossile est déjà inscrit au budget Capex adopté sur dix ans. D'autres remplacements de systèmes de chauffage à énergie fossile suivront conformément aux règles à la fin de leur cycle de vie, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les dix prochaines années et les remplacements de chauffages à venir selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Germany présentée ci-dessous.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

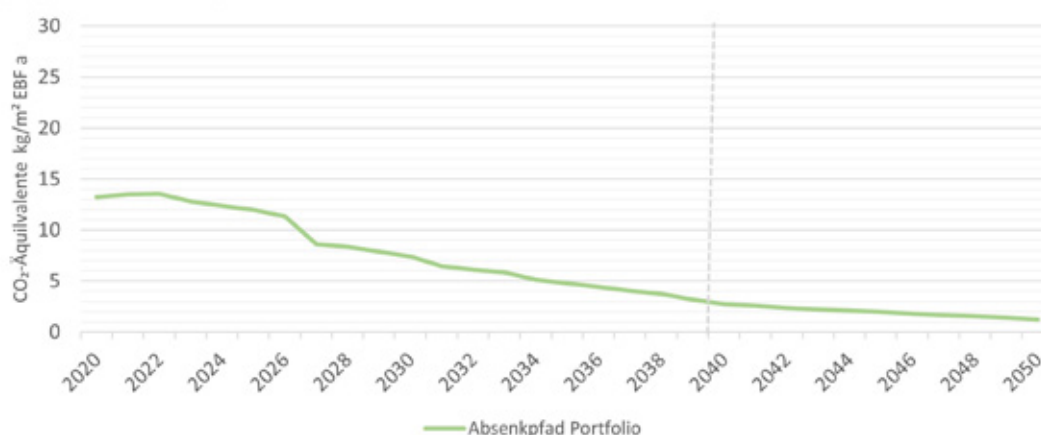
Le gérant de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour atteindre cet objectif de durabilité ambitieux en tenant compte des aspects économiques, écologiques et sociaux, le groupe de placement CSF Real Estate Germany a élaboré une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour ses immeubles. Cette trajectoire doit permettre au groupe de placement d'identifier les risques suffisamment tôt, de tirer parti des opportunités et d'atteindre progressivement d'ici 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les émissions des scopes 1 et 2.

Le calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ du groupe de placement CSF Real Estate Germany se fonde sur les chiffres clés environnementaux mesurés relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre par immeuble des exercices 2020 à 2022. Si, pour certaines périodes de mesure, aucune valeur de mesure n'était disponible, des valeurs ont été déterminées par extrapolation de celles de l'année précédente ou de l'année suivante ou sur la base d'indices de référence. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins en énergie et équivalents CO₂ simulés se basent sur un grand nombre de paramètres d'entrée spécifiques aux bâtiments.

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de veiller à ce que le modèle de calcul soit fondé sur l'hypothèse d'un monde idéal et ne tienne pas compte de facteurs locaux tels que le comportement des locataires. Les résultats doivent donc être interprétés avec une certaine tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (performance gap). En outre, la détermination du remplacement de systèmes de chauffage à énergie fossile suit une approche basée sur des règles et sur la probabilité et ne remplace donc pas une étude de faisabilité concrète. Dans de nombreux centres-villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air/air, par exemple, nécessitent une clarification détaillée sur les plans technique, juridique et économique. Il n'est donc pas exclu que, pour certains immeubles, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables soit impossible en raison de leur substance architecturale ou de l'infrastructure locale. Quand cela était possible et déjà évaluable aujourd'hui, ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction.

CO₂-Absenkpfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Les immeubles Berlin Friedrichstrasse, Hamburg Ferdinandstrasse et Hamburg Rosenstrasse ont été exclus de l'analyse ci-dessus car ils étaient ou sont actuellement en cours de rénovation et aucune donnée de consommation actuelle n'est encore disponible. Dès que ce sera le cas, ces immeubles seront pris en compte.

En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs sont tenus par la loi de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles actuellement raccordés à des réseaux de chauffage à distance ou dont le raccordement est prévu, le gérant de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation des fournisseurs de chauffage urbain et il ne sera donc pas possible, en ce qui concerne ces immeubles, d'atteindre partout dès 2040 l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre pour les scopes 2.

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 2023 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 2023
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Rapport sur le développement durable

Approche de durabilité en trois volets

Outre les considérations de risque et de rendement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («Environmental, Social and Governance», «ESG»), et les aspects de durabilité qui y sont liés jouent un rôle déterminant dans les décisions de placement du gérant de fortune. Pour l'intégration des facteurs ESG dans le processus de placement (intégration ESG), le gérant de fortune suit l'approche en trois volets suivante tout au long du cycle de vie des placements immobiliers (planification et développement de projets de construction, acquisition d'immeubles existants, gestion opérationnelle, rénovation et démolition):

Certification de bâtiments L'évaluation de certains projets de construction (nouvelles constructions et rénovations complètes) est effectuée par le label de qualité propriétaire greenproperty, pour lequel des biens immobiliers font l'objet d'une évaluation basée sur le projet et le contexte dans le cadre d'un processus de contrôle en plusieurs étapes en vue de l'octroi d'un label de qualité dans la catégorie «Or», «Argent» ou «Bronze». Une description détaillée des différents critères et des conditions à remplir pour répondre aux exigences est disponible sur le site www.greenproperty.ch. Des labels de développement durable et des certificats d'efficacité énergétique de tiers disponibles sur le marché (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) sont également utilisés pour évaluer la qualité des projets et biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques de développement durable.

2. Optimisation des bâtiments: Celle-ci vise à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers existants par le biais de diverses mesures d'optimisation à court et à long terme tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier. Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et de gaz à effet de serre des biens immobiliers existants est mesurée en permanence. (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 Greenhouse Gas Protocol GHGP. Les scopes 1 sont des émissions directes provenant des combustions en fonction des carburants utilisés, les scopes 2 sont des émissions indirectes résultant du chauffage de proximité et à distance et de l'électricité pour installations centrales et surfaces communes. Les scopes 3, catégorie 13 sont des émissions indirectes résultant de la consommation d'électricité de surfaces locatives ou d'immeubles single-tenant. Le gérant de fortune applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» et de la recommandation CAFP «Chiffres clés environnementaux pour les groupes de placements immobiliers» du 16 septembre 2022. Le gérant de fortune s'efforce d'augmenter la couverture par des données de mesure relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

3. Analyse comparative ESG: Evaluation annuelle de la performance ESG des immeubles de la fortune du groupe de placement sur la base d'initiatives d'analyse comparative, notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le groupe de placement visant à obtenir et à conserver une note GRESB «Green Star».

#1 Certificats de bâtiment		#2 Optimisation de bâtiments		#3 Performance ESG
Normes internes	Normes externes	Efficiéncie éner- gétique	Réduction des émissions de CO ₂ e	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> Normes internes (uniquement pour des immeubles situés en Suisse): label de qualité greenproperty [>50 indicateurs ESG] Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Analyse et optimisation de l'efficiéncie éner- gétique et des émissions de CO₂e Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme Transition vers un portefeuille immobilier à zéro émission nette ¹ 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB) Participation au benchmark suisse de l'énergie et du CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA) introduit en 2022 		

L'objectif de réduction des émissions de CO₂ de Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management est de parvenir à zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP).

Objectifs en matière de développement durable

Les objectifs de durabilité sont définis à l'aide d'indicateurs mesurables. L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, à savoir zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP), figure au premier plan.

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.

Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée de l'énergie et des ressources. L'accès aux données de consommation des locataires étant limité par la réglementation, la coopération des locataires est souvent nécessaire. Dans ce contexte, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate est engagé dans un processus continu de concertation avec les locataires afin de les sensibiliser de plus en plus à cette question.

Par ailleurs, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimise en permanence l'intégration ESG par le biais de la transformation numérique et étend la gestion des risques ESG.

Les indicateurs sociaux sont plus difficiles à mesurer car ils sont souvent qualitatifs. Néanmoins, ils constituent un élément important de notre stratégie. De manière générale, les aspects de gouvernance augmentent constamment avec les exigences réglementaires croissantes, p. ex. le Green Deal de l'UE avec la taxonomie européenne et le SFDR ont une influence sur le marché immobilier suisse.

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

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

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Le placement comporte des risques, notamment les risques de fluctuation de la valeur et du rendement, ainsi que de nombreux autres risques, même imprévisibles. Les principaux risques liés aux placements immobiliers sont la liquidité limitée du marché immobilier, les variations des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des biens immobiliers, les risques inhérents à la construction de bâtiments et les risques environnementaux (p. ex. la contamination des sols). Les risques sont décrits en détail dans le prospectus du groupe de placement. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse SA et/ou ses filiales (ci-après «CS») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf indication contraire, les chiffres n'ont pas été contrôlés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux États-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. L'émetteur et le gestionnaire des produits CSF est Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les statuts, le règlement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel ou les fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

L'indicateur TER_{ISA} reflète l'ensemble des commissions et frais qui sont débités en permanence de la fortune du groupe de placement (charges d'exploitation). Il est présenté sous forme de pourcentage de la moyenne de l'actif immobilisé net (VNI) ou de l'actif immobilisé total (VBI) du groupe de placement. Le TER_{ISA} est calculé à la fin de chaque exercice pour les douze derniers mois (à l'exception du premier exercice, pour lequel un TER_{ISA} (TER_{ISA} ex ante) est indiqué au début).

**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