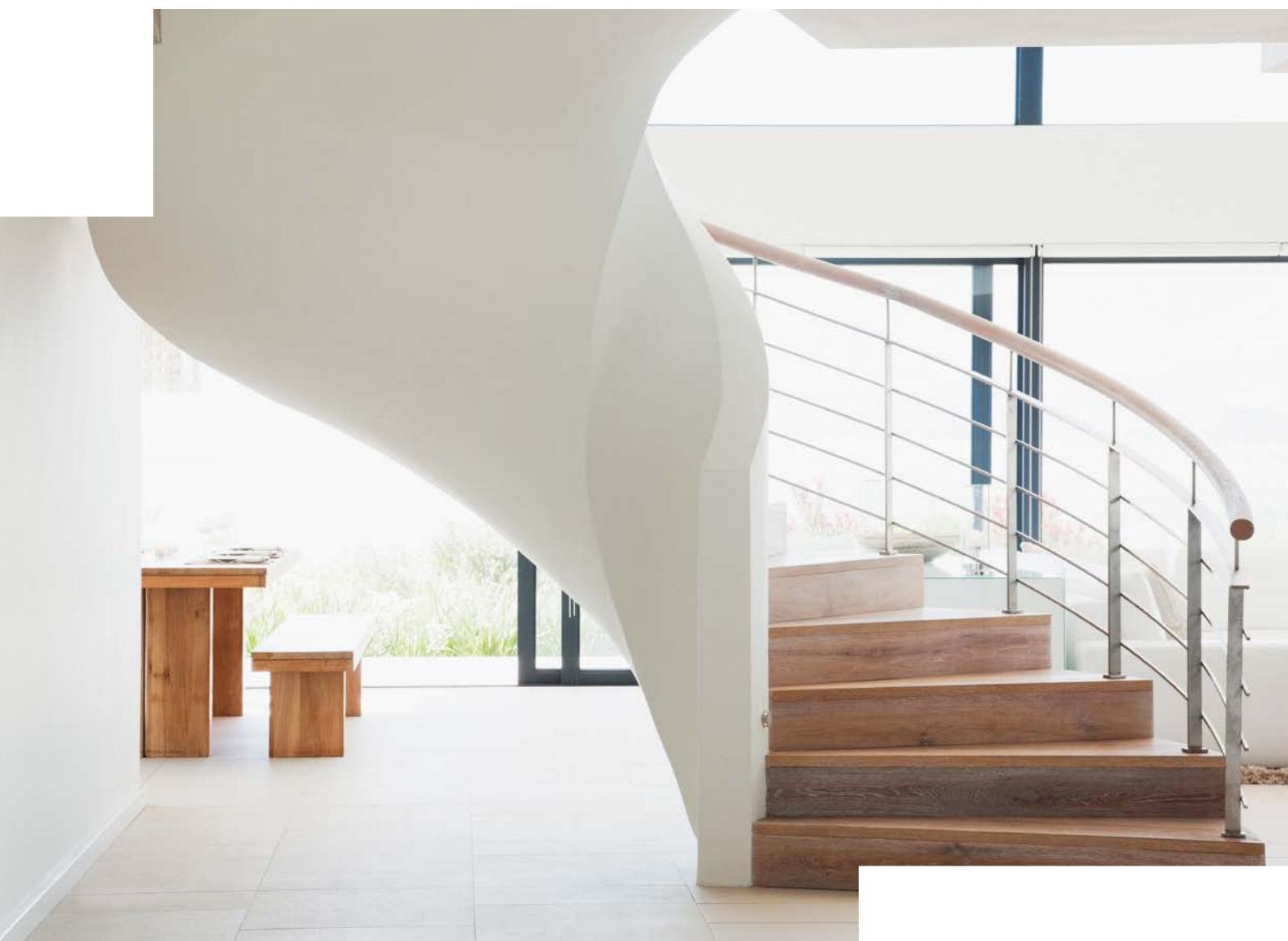


Data Report au 30 juin 2018

CSF Real Estate



Organes

Gérance de la CSF

Alexandrine Kiechler
Gérante

André Baumann
Gérant adjoint

Conseil de fondation

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

Représentants des investisseurs
Heinz Eigenmann
Gérant de la coopérative de prévoyance ProPublic, Flawil

Urs Gfeller
Responsable Group Investment Management, Novartis International AG, Bâle

Urs Hunziker
Responsable de la prévoyance interentreprise d'AXA Winterthur, Président du Conseil de fondation des fondations Rendita

Rolf Lüscher
Gérant de la fondation de prévoyance FUTURA Vorsorge, Brugg

Heinz Risi
Président du Conseil de fondation de la CP Schindler, de la Fondation Schindler et du Fonds Alfred Schindler; Président du CA de Schindler Vorsorge AG

Thomas Scherr
M-GTM Division CFO & VP Global Active Renewals de SAP (Suisse) SA et Président du Conseil de fondation de SAP Pension, Regensdorf

René Schmidli
(jusqu'au 06.12.2017)
CIO de Generali (Suisse) Holding SA/ membre de la Direction du Groupe Generali Suisse

Représentants du fondateur Credit Suisse (Suisse) SA

Jürg Roth
Relationship Management Institutional Clients, Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Gebhard Giselbrecht
COO & Strategy, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA, Zurich

Commission de placement Valeurs immobilières Suisse

Représentants des investisseurs
Claudio Campestrin
Country Coordinator Novartis Switzerland, Novartis Business Services, Novartis Pharma SA

Nicola Fuso (à partir du 21.09.2017)
Responsable Immobilier de CSS Assurance SA, Lucerne

Andreas Kappeler
CFO groupe de cliniques privées Hirslanden, Zurich

Représentants du fondateur Credit Suisse (Suisse) SA

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

Andreas Roth
Portfolio Manager Global Real Estate Switzerland, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA, Zurich

Raymond Rüttimann
Head Global Real Estate Switzerland, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA, Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Organe de révision des sociétés de CSF Real Estate Germany

Balmer-Etienne AG, Zurich

Conseil d'administration des sociétés affiliées de CSF Real Estate Germany

Président du Conseil d'administration
Jürg Kränzlin
Global Real Estate, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA, Zurich

Membre du Conseil d'administration
Francisca Fariña Fischer
Global Real Estate, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA, Zurich

Sommaire

Organes	2
Sommaire	3
Avant-propos	4
<hr/>	
CSF Real Estate Switzerland	5
Chiffres clés	6
Compte de fortune/compte de résultats	7
Répartition géographique/faits et chiffres	9
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018	11
Product Report	12
Rapport d'évaluation	16
<hr/>	
CSF Real Estate Switzerland Commercial	17
Chiffres clés	18
Compte de fortune/compte de résultats	19
Répartition géographique/faits et chiffres	21
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018	23
Product Report	24
Rapport d'évaluation	26
<hr/>	
CSF Real Estate Switzerland Residential	27
Chiffres clés	28
Compte de fortune/compte de résultats	29
Répartition géographique/faits et chiffres	31
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018	33
Product Report	34
Rapport d'évaluation	36
<hr/>	
CSF Real Estate Germany	37
Chiffres clés	38
Compte de fortune/compte de résultats	39
Répartition géographique/faits et chiffres	41
Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018	43
Product Report	44
Rapport d'évaluation	47
<hr/>	
Rapport sur le développement durable concernant les groupes de placements immobiliers	48

Avant-propos

Gros plan sur les défis de plus en plus nombreux sur le marché immobilier suisse

Une extension de l'offre exceptionnellement haute, un taux de vacance à la hausse et la pression sur les loyers pèsent lourdement sur le marché immobilier suisse. La reprise économique arrive donc à point nommé. Si la reprise de la demande permettra d'atténuer les symptômes de l'offre excédentaire, elle ne pourra pas faire de différence décisive dans cette situation difficile.

Du côté du marché du logement locatif également, les perspectives se sont assombries. La forte activité de construction en est notamment à l'origine. Grâce à des primes de rendement apparemment plus élevées, les investisseurs ne se sont pas laissés impressionner par les risques croissants et par la forte baisse des rendements nets et ont continué d'investir dans les mêmes proportions, souvent dans des emplacements périphériques. Les économistes du Credit Suisse estiment que le taux de vacance devrait continuer à augmenter en moyenne en Suisse et les loyers baisser de l'ordre de 1%. Toutefois, il existe de forts contrastes régionaux comme structurels: dans des villes comme Genève, Zurich, Zoug et Bâle, il y a encore trop peu de logements disponibles, tandis que le taux de vacance dans les cantons d'Argovie, de Soleure, du Jura, du Valais et dans les deux cantons d'Appenzell a augmenté de plus de 2%. De plus, le taux de vacance est fortement concentré pour les logements de 3 à 4,5 pièces.

Le marché suisse de l'immobilier de bureaux est stable, mais, après deux ans de calme relatif, les nouveaux projets de surfaces de bureaux s'accroissent derechef. Tous les espoirs reposent donc sur la poursuite de la croissance économique suisse et sur sa capacité à stimuler suffisamment la demande de surfaces. Actuellement, près de 7% des surfaces de bureaux sont à louer. Contrairement au marché du logement, les surcapacités du marché des bureaux sont concentrées dans les grands centres et leurs agglomérations. Les économistes du Credit Suisse tablent donc sur un léger recul du taux de vacance en 2018, avec des loyers dont la tendance d'évolution est latérale.

La reprise économique a permis de faire cesser le recul du chiffre d'affaires dans le commerce de détail suisse. Toutefois, la baisse de la productivité des surfaces, les grandes disparités de croissance entre le commerce en ligne et le commerce stationnaire ainsi que l'augmentation des taux de faillite indiquent que le changement structurel de ce secteur bat toujours son plein. Au cours des prochaines années également, les défis structurels devraient conduire à de nouvelles hausses du taux de vacance et à une baisse des loyers dans le segment des surfaces commerciales, avec une différenciation de plus en plus marquée des perspectives de relocation en fonction de l'emplacement et du segment des surfaces de vente.

Dans ce contexte, les véhicules de placement immobilier suisses de Credit Suisse Fondation de placement se concentrent sur une stratégie d'investissement conservatrice. La priorité est donnée à la sécurisation des flux de trésorerie ainsi qu'au maintien ou à l'accroissement de la valeur des biens. En outre, la part des nouveaux projets de construction et l'endettement seront de nouveau réduits dans les années à venir.

CSF Real Estate Switzerland

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



Chiffres clés

Classe A	
Taux de pertes sur loyers	5,75%
Quote-part des fonds étrangers	21,24%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75,81%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (FTP)	0,56%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	0,74%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,82%
Rendement sur distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	4,81%
Quote-part des fonds étrangers	25,90%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,84%
Taux d'escompte moyen	réel 3,61% / nominal 4,13%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2,50%-5,00%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,01%-5,53%

Chiffres clés divergents classe M	
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (FTP)	0,16%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	0,22%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,33%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	5,35% (annualisé)
Rendement des placements	5,34% (annualisé)

Provisions pour impôts sur les bénéfices de liquidation au 30 juin 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	en CHF	en % ¹	en CHF	en % ¹
Impôts sur les bénéfices de liquidation	148 573 000	2,04%	151 155 000	2,19%

¹ des valeurs vénales

Amortissements

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland.

Product Team

Product Manager
Andreas Roth

Portfolio Manager Suisse romande
Conradin Stiffler

Asset Manager
Erica Martin Basso
Bruno Steiner
Daniel Kohler
Thomas Brandenberger

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Conradin Stiffler a rejoint Credit Suisse Asset Management à Zurich en août 1999, dans le secteur Acquisition & Sales de Global Real Estate. De 2001 à 2003, il a dirigé le secteur Construction, puis Acquisition & Sales. De 2003 à 2007, il était responsable de la direction globale du projet Sihlcity, un projet de construction au sud de Zurich d'un volume supérieur à 600 mio CHF. A partir de 2008, il a dirigé le secteur Développement de projets et, de 2013 à 2017, il a occupé le poste de responsable du Project Management. Dans le cadre de cette fonction, il était en charge du succès du lancement du fonds immobilier suisse Credit Suisse REF LogisticsPlus et était coresponsable de l'élaboration du fonds Credit Suisse (Lux) European Climate Value Property Fund, lancé en 2016. Depuis janvier 2018, il est responsable du portefeuille Real Estate de Credit Suisse Fondation de placement en Suisse romande. Avant de rejoindre le Credit Suisse, il a travaillé comme architecte indépendant et dans une société immobilière zurichoise de taille moyenne.

Conradin Stiffler est architecte diplômé ETH/SIA.

Compte de fortune/ compte de résultats

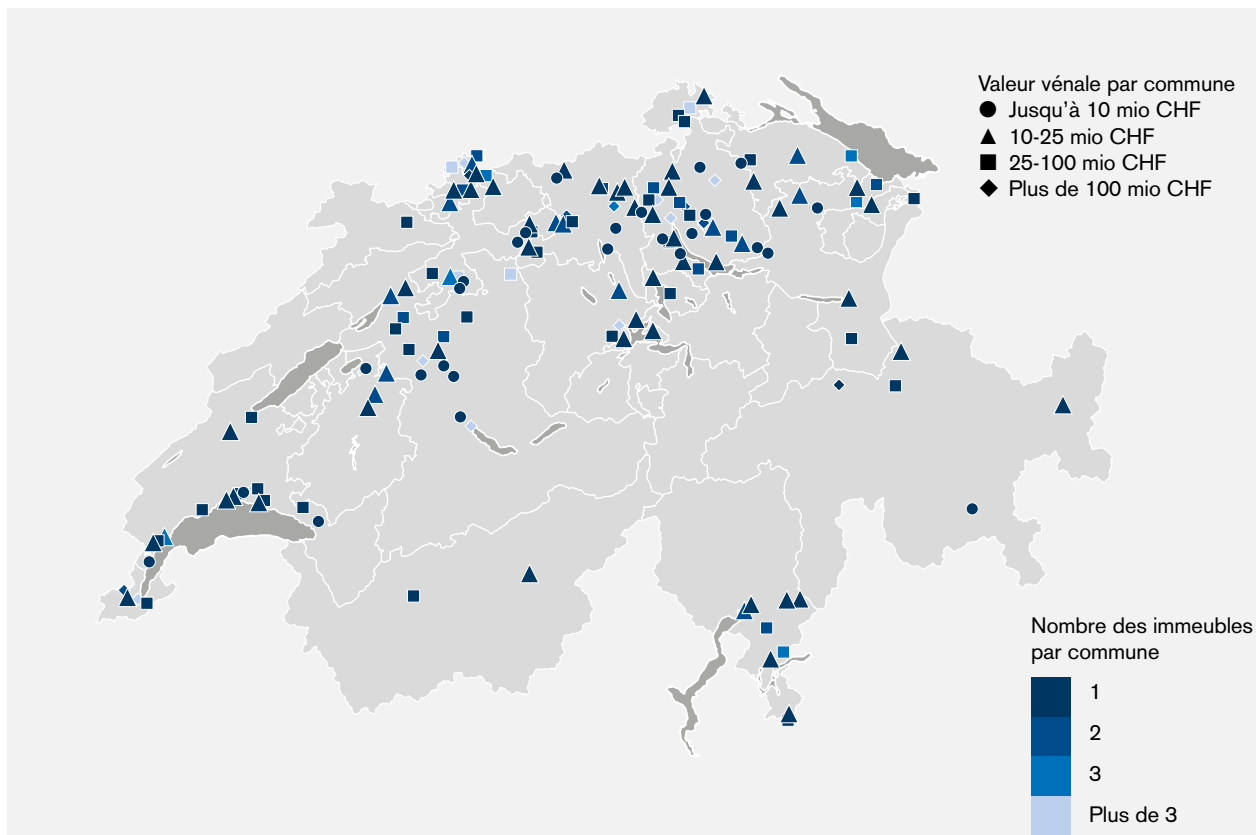
Compte de fortune au 30 juin 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	89 223,00	257 026,04
Créances à court terme	68 738 509,42	60 810 215,03
Comptes de régularisation actifs	46 889 280,47	1 784 359,37
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	616 650 000,00	435 806 000,00
– Constructions achevées (y compris terrain)	6 439 680 000,00	6 250 877 000,00
Parts de copropriétés	213 763 000,00	214 031 000,00
Fortune totale moins:	7 385 810 012,89	6 963 565 600,44
Engagements à court terme	121 378 279,54	115 322 820,61
Comptes de régularisation passifs	98 605 003,76	76 087 240,33
Impôts latents	148 573 000,00	151 155 000,00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	1 544 100 000,00	1 354 200 000,00
Fortune nette	5 473 153 729,59	5 266 800 539,50
Valeur d'inventaire par droit (classe A)	1792,97	1710,65
Valeur d'inventaire par droit (classe M)	1796,78	
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	5 266 800 539,50	5 033 338 968,32
Emissions de droits	1 176 293 397,70	41 000 130,69
Rachats de droits	-1 224 516 825,59	-39 009 708,61
Autres transactions sur droits	32 072 827,85	5 261 123,14
Bénéfice total	222 503 790,13	226 210 025,96
Fortune nette à la fin de l'exercice (consolidée)	5 473 153 729,59	5 266 800 539,50
Dont fortune nette (classe A)	4 277 242 515,27	
Dont fortune nette (classe M)	1 195 911 214,32	
Résultat prévu pour réinvestissement par droit (classe A)	57,16	64,02
Résultat prévu pour réinvestissement par droit (classe M)	28,63	
Evolution des droits en circulation (consolidée)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	3 078 830	3 077 516
Droits émis	669 853	24 644
Droits rachetés	-697 541	-23 330
Nombre de droits en circulation	3 051 142	3 078 830
Evolution des droits en circulation (classe A)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	3 078 830	
Droits émis	4269	
Droits rachetés	-697 541	
Nombre de droits en circulation	2 385 558	
Evolution des droits en circulation (classe M)		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	0	
Droits émis	665 584	
Droits rachetés	0	
Nombre de droits en circulation	665 584	

Compte de résultats au 30 juin 2018

	01.07.2017-30.06.2018 CHF	01.07.2016-30.06.2017 CHF
Produit des loyers théoriques	316 901 011,16	328 336 888,57
Logements vacants	-19 224 992,81	-25 154 923,50
Pertes d'encaissement sur loyers	444 533,71	-2 447 952,47
Revenu locatif net	298 120 552,06	300 734 012,60
Revenus de parts de copropriété	9 690 128,23	10 214 777,61
Maintenance	-21 454 957,80	-20 899 417,27
Réparation	-18 942 628,44	-14 836 956,16
Entretien immeubles	-40 397 586,24	-35 736 373,43
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-6 274 507,69	-6 386 246,36
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-5 813 200,30	-5 564 221,95
Assurances	-3 022 758,41	-3 130 968,59
Frais d'administration	-11 629 740,93	-11 276 328,85
Frais de location et d'insertion	-2 208 734,09	-1 962 103,87
Impôts et taxes	-3 916 798,17	-3 433 139,26
Autres charges d'exploitation	-1 280 250,98	-1 237 271,08
Charges d'exploitation	-34 145 990,57	-32 990 279,96
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	233 267 103,48	242 222 136,82
Intérêts actifs	6431,80	8073,38
Produits des rentes de droits de superficie	256 466,76	547 626,96
Autres revenus	855 392,19	2 138 739,96
Autres revenus	1 118 290,75	2 694 440,30
Intérêts hypothécaires	-18 379 279,83	-18 686 833,87
Autres intérêts passifs	-103 034,62	-91 661,07
Rentes de droits de superficie	-1 426 903,40	-1 568 992,14
Charge de financement	-19 909 217,85	-20 347 487,08
Frais de gestion	-25 625 719,39	-26 641 743,66
Autres frais d'administration	-260 230,53	-349 877,91
Frais d'administration	-25 885 949,92	-26 991 621,57
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	185 985,59	694 369,87
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-33 153 710,96	-857 666,90
Revenus/charges des droits de mutation	-32 967 725,37	-163 297,03
Produits nets	155 622 501,09	197 414 171,44
Gains et pertes en capital réalisés	8 869 367,91	8 922 813,23
Bénéfice réalisé	164 491 869,00	206 336 984,67
Gains et pertes en capital non réalisés	55 429 921,13	39 046 041,29
Variation des impôts latents	2 582 000,00	-19 173 000,00
Bénéfice total	222 503 790,13	226 210 025,96
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	155 622 501,09	197 414 171,44
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-199 901,54	-295 101,85
Résultat prévu pour réinvestissement	155 422 599,55	197 119 069,59

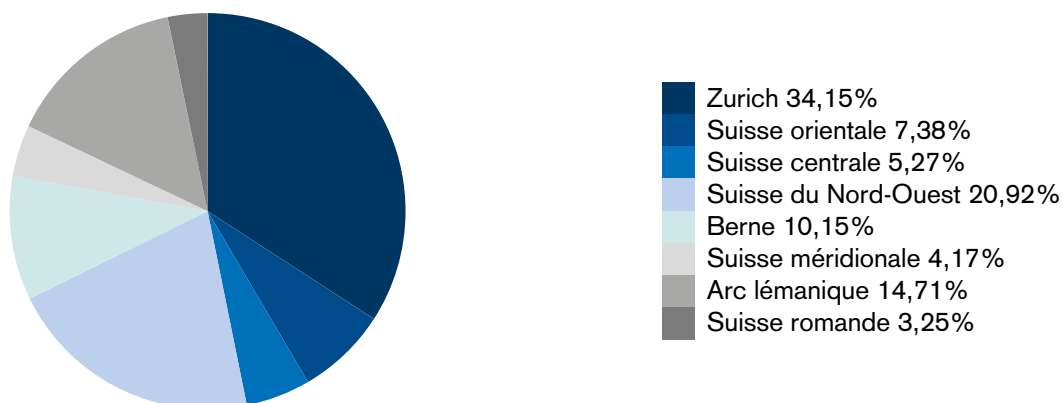
Répartition géographique/ faits et chiffres



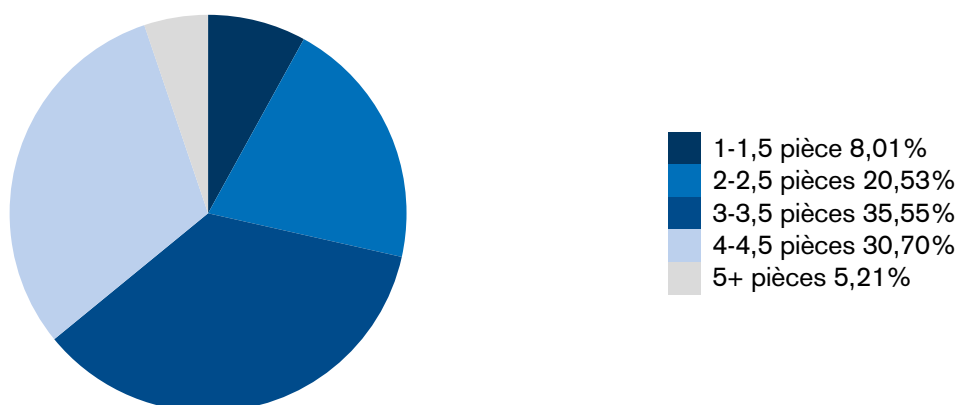
Chiffres clés du portefeuille

Nombre des immeubles	282
Total des objets en location	32 275
Total appartements	10 595
Valeur vénale	7 270 093 000 CHF
Coûts de revient	6 841 199 600 CHF
Loyers encaissés (revenu locatif net)	308 067 147 CHF
Pertes sur loyers	18 780 459 CHF

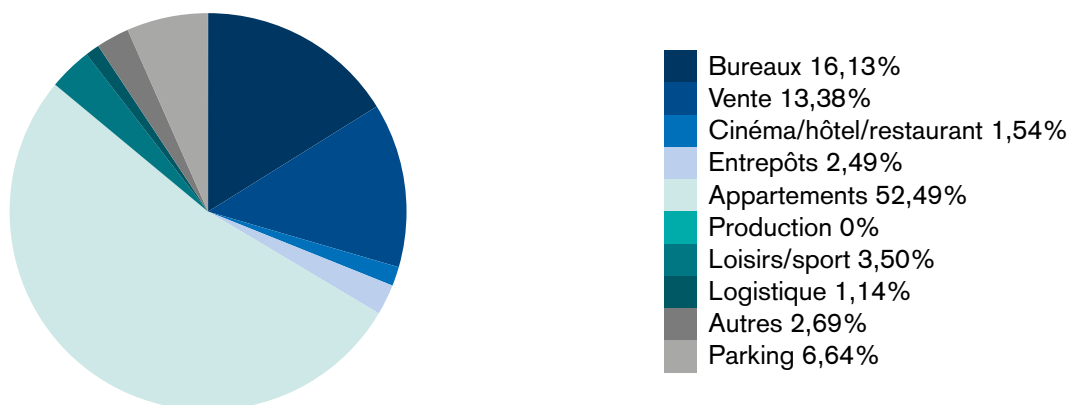
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés (septembre × 12)



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2018
Immeubles résidentiels		
Gordola, Via San Gottardo	01.11.2017	11 600 000
Immeubles à usage commercial		
Aucun		
Constructions mixtes		
Liestal, Rathausstrasse 59	01.11.2017	15 560 000
Scuol, Center Augustin	01.01.2018	13 430 000
Lyss, Bielstrasse 22 (regroupement)	01.04.2018	3 620 000
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours		
Sion, projet Cour de Gare	01.01.2018	74 640 000
Zürich, Tuchmacherhof	01.07.2017	17 220 000
Zürich, Pergamin II	29.03.2018	17 900 000
Copropriété		
Genève ² , ICC Genève (0,2%) Regroupement	01.09.2017	779 280
Morbio ² , EKZ Serfontana (2%) Regroupement	01.02.2018	1 220 000
Terrains en droit de superficie		
Aucun		
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018		155 969 280
2 Apports en nature de caisses de pension		

Engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'achat/de vente	Prix d'achat/de vente en CHF
Chavannes, En Dorigny	01.02.2019	67 293 000
Morbio, EKZ Serfontana 4% en propriété locative	01.07.2018	2 440 000
Glattbrugg, Ringstrasse 1-3	01.07.2018	-9 880 000
Total engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2017/2018		59 853 000

Transactions entre les groupes de placement

Aucun		
-------	--	--

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2017
Baden, Röhlerholzstrasse 8-10	01.07.2017	4 316 000
Zollikon, Seestrasse 17	01.07.2017	4 566 000
Regensdorf, Grütpark	01.09.2017	37 110 000
Schlieren, Schulstrasse 68 (vente partielle)	15.12.2017	17 400 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018		63 392 000

Product Report

Croissance future par le biais d'achats sélectifs

Au cours de l'exercice, nous avons pu assurer une croissance solide pour l'avenir grâce à des achats de projets ciblés. Ces derniers seront développés au cours des prochaines années dans différentes régions de Suisse et sont brièvement décrits ci-dessous:

Zurich, Greencity

Nous avons acquis deux projets dans le quartier en plein essor de Greencity à Zurich Sud: le projet résidentiel Tuchmacherhof avec 63 appartements et l'immeuble de bureaux Pergamin II, dont 65% est loué à long terme par l'ODAG (Organisation der Arbeitswelt Gesundheit, représentation zurichoise d'OdA-Santé).

Sion, Cour de Gare

En Valais, nous avons investi directement à proximité de la gare plus de 200 mio CHF dans un projet à usage de bureaux, d'hôtels et de commerces ainsi que 300 appartements. La ville de Sion est propriétaire de la nouvelle salle de congrès qui va être également construite dans ce cadre. Elle constituera le futur pôle culturel de la ville de Sion, tout en promouvant la renommée du site. La demande de permis de construire a été déposée, et l'approbation est attendue pour le début de l'année prochaine.

Dans d'autres régions

A Liestal et à Scuol, nous avons acquis deux immeubles mixtes à l'emplacement central pour un total de 28 mio CHF. A Gordola, nous avons pu acquérir un nouvel immeuble d'habitation de 29 appartements pour 11 mio CHF.

Ajustements du portefeuille

Pour des raisons d'ordre stratégique, nous avons au cours de cet exercice vendu deux immeubles d'habitation et deux immeubles commerciaux d'une valeur de 75 mio CHF. A cela s'ajoute la vente d'autres maisons mitoyennes à Mellingen, d'une valeur de 12 mio CHF.

Projets en cours de construction

Plusieurs projets sont également dans leur phase de mise en œuvre cette année et sont en voie d'achèvement. Les exemples suivants livrent des informations quant à la progression des travaux et au succès des locations:

Flims, Stenna Center

Conclusion d'une vente de 70 appartements en propriété par étage et un taux de location des surfaces restantes supérieur à 75%. L'ouverture est prévue pour le mois de décembre 2018.

Zurich-Altstetten, Vulcano

Cet hôtel disposant de 320 chambres est loué en totalité à la chaîne hôtelière allemande «a-ja Resort» établie à Hambourg. L'ouverture de l'hôtel est prévue en décembre 2018. La location des 300 appartements se passe très bien malgré des loyers de catégorie supérieure. Pour la première fois de notre histoire, la commercialisation de ces logements a été effectuée exclusivement via une application et n'a pas fait l'objet de publicité sur un site Internet ou un support imprimé.

Chiasso, Vita Domo

D'ici à 2019, la commune tessinoise verra sortir de terre 50 appartements et une résidence pour seniors du groupe Tertianum.

Kriens, Mattenhof 2

Des bureaux, des commerces et 146 appartements seront construits sur cet emplacement. Les principaux locataires sont Migros et Bächli Sports de Montagne. L'achèvement est également prévu pour 2019.

Monteceneri, Green Park et Bellinzona, Via Pratocarasso

Ces deux villes du Tessin s'enrichiront de plus de 100 nouveaux logements d'ici à fin 2019.







Aarau, Swissgrid, transféré dans le portefeuille

L'immeuble d'habitation a été achevé à la fin 2017 et était déjà entièrement loué au moment de l'achat, l'emplacement de qualité près de la gare d'Aarau aidant d'une part, le potentiel de la configuration du bien et les matériaux correspondant d'autre part.

Le second bâtiment, l'immeuble de bureaux situé juste à côté de l'ensemble résidentiel, a été construit pour devenir le nouveau siège de Swissgrid et a été remis au locataire en juin 2018. Swissgrid a pris en charge l'agrandissement de l'espace à ses frais et a pu créer un environnement de travail très attractif pour ses collaborateurs. Ensemble, les deux constructions représentent près de 110 mio CHF, soit quelque 1,5% de l'ensemble du portefeuille.

Investissements dans la structure de bâtiment existante

Chaque année, nous investissons de 80 à 100 mio CHF dans les immeubles du portefeuille. Ces investissements comprennent de menus travaux d'entretien, des interventions plus importantes comme l'assainissement de parties de bâtiments ou des rénovations complètes. Dans de plus rares cas, il est judicieux de démolir l'existant et de reconstruire si, par exemple, un immeuble fait l'objet d'une utilisation plus élevée en raison d'un reclassement opéré par la commune. Au cours de l'exercice, nous avons été en mesure de réaliser un tel

projet de démolition/reconstruction dans la commune d'Au (Wädenswil). A Adlikon, nous avons réaménagé un immeuble locatif pour ramener à 29 le nombre d'appartements.

Les principaux projets en cours impliquant une transformation de la structure existante sont:

- Münchenstein, Spenglerpark, assainissement de l'aile A et construction d'une tour d'habitation de 100 mètres de haut
- Genève, Confédération Centre, revitalisation des surfaces de vente et rénovation du centre commercial
- Zurich Wydäckerring, démolition des bâtiments existants et réalisation d'une nouvelle construction
- Bâle Horburg, démolition d'une partie des bâtiments existants et construction neuve en remplacement
- Birsfelden, Birseckstrasse, démolition des bâtiments existants et remplacement par la construction d'une tour d'habitation

Succès des locations

Réussir à louer les surfaces est un élément essentiel pour le succès d'un portefeuille. Cette année également, plusieurs surfaces ont trouvé un nouveau locataire, ou le locataire actuel a prolongé son bail. Les exemples suivants concernent uniquement les surfaces les plus importantes:

Eysins, Business Park Terre Bonne, bâtiment Z4

Nous avons conclu un contrat de location avec Fresenius Kabi SwissBioSim Sàrl comme unique locataire, portant sur 2851 m² pour une durée de dix ans.

Lucerne, Rösslimattstrasse 2,4 Citybay

Un contrat de location de 1184 m² de bureaux a pu être conclu pour cinq années supplémentaires avec MSD Merck Sharp & Dohme SA.

Zurich, Pergamin II, Green City

ODAG (Organisation der Arbeitswelt Gesundheit, représentation zurichoise d'OdASanté) a conclu avec nous un contrat de location pour 7271 m² de surface de formation et de bureaux, pour une durée de 20 ans.

Flims, projet Stenna

Nous avons signé avec MGM Hospitality GmbH un contrat de location pour un hôtel de 47 chambres et un restaurant, pour une durée supérieure à dix ans.

Différenciation des classe d'actifs

La classe M, réservée aux grands investisseurs, à partir de 800 mio CHF, a été introduite cette année. Il s'agit de la seconde classe d'actifs, aux côtés de la classe A.

Perspectives de l'activité pour l'exercice 2018/2019

Produit

- Retour sur la capitalisation
Après dix ans, nous entendons revenir sur la capitalisation. A l'automne 2019, nous prévoyons pour la première fois depuis dix ans une distribution avec possibilité de réinvestissement à la VNI.
- Réduction de l'endettement au cours des prochaines années
L'objectif de la stratégie que nous suivons ici est de ramener l'endettement de 20% à 15%.
- Augmentation de capital en 2019
Afin de réduire l'endettement et d'investir dans des projets existants et de nouvelles constructions, nous prévoyons une augmentation de capital en 2019.

Portefeuille

- Au cours de l'exercice, les projets «Zurich-Altstetten, Vulcano», «Flims Stenna», «Bellinzona, Via Pratocarasso» et «Chiasso, Vita Domo» seront achevés et influenceront sur le résultat.
- Les avant-projets vont être élaborés, et, à Genève, nous souhaitons relancer la grande opération de revitalisation.

Budget 2018/2019

- Le rendement des placements de la classe A a été budgété à 4% pour l'exercice.

Gestion active du taux de vacance

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

Ventes d'immeubles

Vente d'immeubles d'une valeur allant de 100 à 150 mio CHF. D'ici à fin 2018, nous pourrons conclure la vente de six immeubles d'une valeur vénale de 75 mio CHF.

Intentions d'achat

- Acquisition de trois terrains à Chavannes avec potentiel de développement de 300 mio CHF
- Acquisition de deux autres projets de construction à Zurich, Greencity Pergamin I et Ingres



Rapport d'évaluation

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 ont été évalués individuellement par Wüest Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2018 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 23 juillet 2018
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

André Kägi

CSF Real Estate Switzerland Commercial

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



Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	6,69%
Quote-part des fonds étrangers	12,48%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	80,96%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (FTP)	0,54%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (VNI)	0,72%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,86%
Rendement sur distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	4,21%
Quote-part des fonds étrangers	15,62%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,90%
Taux d'escompte moyen	réel 3,73% / nominal 4,25%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	3,00%-4,25%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,52%-4,77%

Provisions pour impôts sur les bénéfices de liquidation au 30 juin 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	en CHF	en % ³	en CHF	en % ³
Impôts sur les bénéfices de liquidation	5 839 000	0,39%	10 411 000	0,74%

3 des valeurs vénales

Amortissements

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial.

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Asset Manager
Arbana Aziri

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Depuis 2014, Murat Saydam travaille au sein de Global Real Estate, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA. Il est responsable de la gestion d'actifs des groupes de placement immobilier CSF RES Residential et CSF RES Commercial. A partir du 1^{er} juillet 2018, il rejoindra le Product Management, où il assumera les fonctions de Product Manager pour les deux groupes de placement CSF RES Residential et CSF RES Commercial.

Murat Saydam a effectué son apprentissage commercial en 2002 dans une société immobilière de Bâle-Ville. Par la suite, il a travaillé pour divers prestataires de services immobiliers, dont sept ans comme gérant immobilier dans une société immobilière cotée en bourse, où il était responsable de divers immeubles commerciaux et d'un site aux usages variés (hôtel, station thermale, résidence pour personnes âgées et bureaux). Ensuite, début 2011, il a rejoint un gestionnaire de fonds immobiliers où il a exercé la fonction d'Asset Manager pendant trois ans.

Murat Saydam est gérant d'immeubles avec brevet fédéral et agent fiduciaire avec diplôme fédéral.

Compte de fortune/ compte de résultats

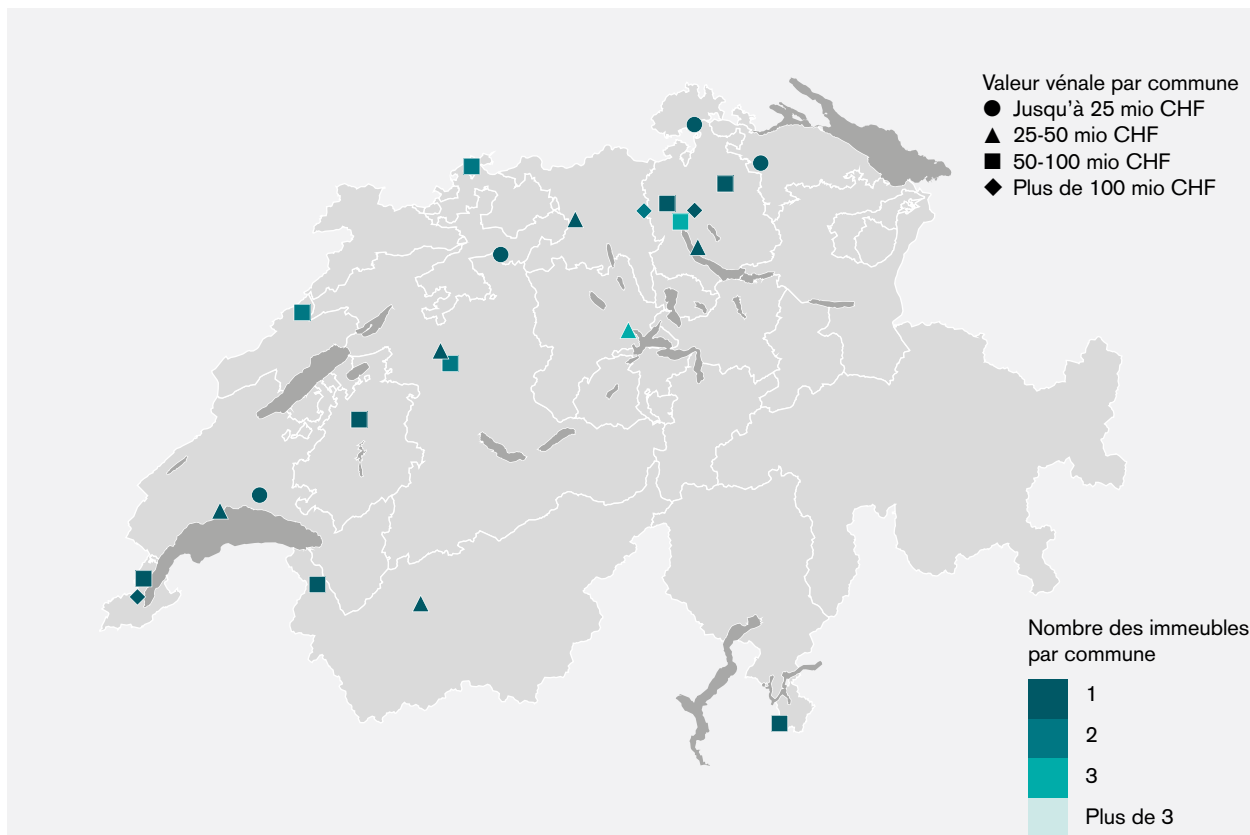
Compte de fortune au 30 juin 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	28 309,70	174 790,25
Créances à court terme	16 406 128,97	9 858 654,73
Comptes de régularisation actifs	1 800 567,87	1 040 109,29
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	113 740 000,00	162 903 000,00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 398 000 000,00	1 246 185 000,00
Fortune totale moins:	1 529 975 006,54	1 420 161 554,27
Engagements à court terme	22 909 284,39	13 053 486,32
Comptes de régularisation passifs	21 573 046,13	8 978 257,25
Impôts latents	5 839 000,00	10 411 000,00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	188 600 000,00	359 700 000,00
Fortune nette	1 291 053 676,02	1 028 018 810,70
Valeur d'inventaire par droit	1439,87	1381,69
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	1 028 018 810,70	991 259 495,37
Emissions de droits	228 859 570,78	4 739 109,50
Rachats de droits	–10 982 895,27	–7 934 789,86
Autres transactions sur droits	–15 338 375,91	–1 480 919,40
Bénéfice total	60 496 565,72	41 435 915,09
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 291 053 676,02	1 028 018 810,70
Résultat prévu pour réinvestissement par droit	59,61	62,33
Evolution des droits en circulation		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	744 030	746 391
Droits émis	160 492	3501
Droits rachetés	–7876	–5862
Nombre de droits en circulation	896 646	744 030

Compte de résultats au 30 juin 2018

	01.07.2017-30.06.2018 CHF	01.07.2016-30.06.2017 CHF
Produit des loyers théoriques	70 339 781,12	69 202 023,30
Logements vacants	-4 251 426,99	-5 206 648,97
Pertes d'encaissement sur loyers	-458 137,04	-935,75
Revenu locatif net	65 630 217,09	63 994 438,58
Maintenance	-2 713 136,90	-2 516 415,87
Réparation	-1 613 979,46	-539 598,04
Entretien immeubles	-4 327 116,36	-3 056 013,91
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-883 286,68	-681 890,39
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-960 247,33	-919 199,25
Assurances	-616 414,78	-628 100,71
Frais d'administration	-2 041 458,10	-2 078 314,90
Frais de location et d'insertion	-581 888,83	-200 256,81
Impôts et taxes	-759 552,32	-619 636,90
Autres charges d'exploitation	534 253,39	-254 859,83
Charges d'exploitation	-5 308 594,65	-5 382 258,79
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	55 994 506,08	55 556 165,88
Intérêts actifs	3840,80	4282,30
Produits des rentes de droits de superficie	87 154,20	87 154,20
Autres revenus	1 433 571,57	453 100,18
Autres revenus	1 524 566,57	544 536,68
Intérêts hypothécaires	-4 114 206,80	-4 073 698,30
Autres intérêts passifs	-18 634,51	-10 378,37
Rentes de droits de superficie	-84 300,00	-84 300,00
Charge de financement	-4 217 141,31	-4 168 376,67
Frais de gestion	-5 873 806,98	-5 424 023,50
Autres frais d'administration	-39 379,10	-25 280,24
Frais d'administration	-5 913 186,08	-5 449 303,74
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	7 109 952,39	89 536,44
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-93 931,93	-149 643,50
Revenus/charges des droits de mutation	7 016 020,46	-60 107,06
Produits nets	54 404 765,72	46 422 915,09
Bénéfice réalisé	54 404 765,72	46 422 915,09
Gains et pertes en capital non réalisés	1 519 800,00	-709 000,00
Variation des impôts latents	4 572 000,00	-4 278 000,00
Bénéfice total	60 496 565,72	41 435 915,09
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	54 404 765,72	46 422 915,09
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-951 946,74	-50 700,36
Résultat prévu pour réinvestissement	53 452 818,98	46 372 214,73

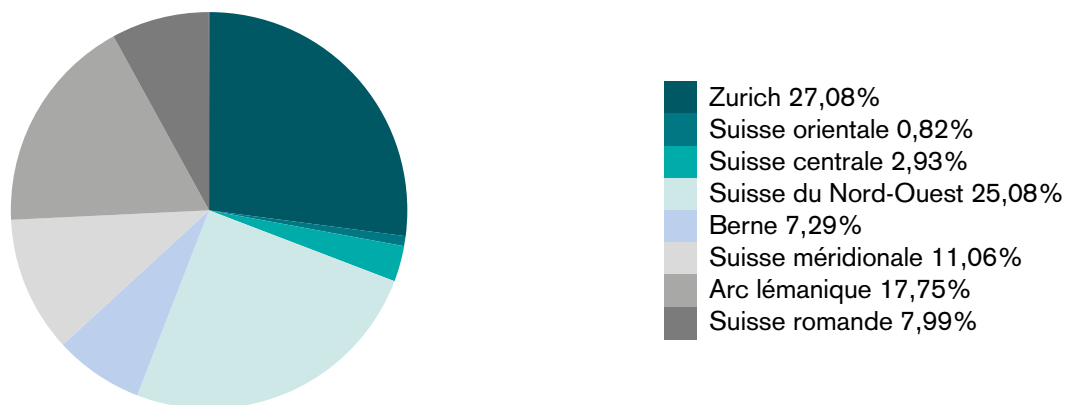
Répartition géographique/ faits et chiffres



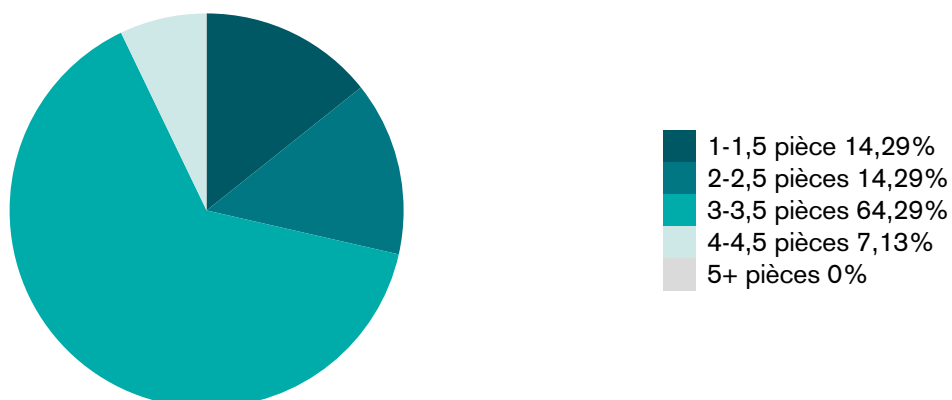
Chiffres clés du portefeuille

Nombre des immeubles	30
Total des objets en location	5687
Valeur vénale	1 511 740 000 CHF
Coûts de revient	1 507 485 000 CHF
Loyers encaissés (revenu locatif net)	65 717 371 CHF
Pertes sur loyers	4 709 564 CHF

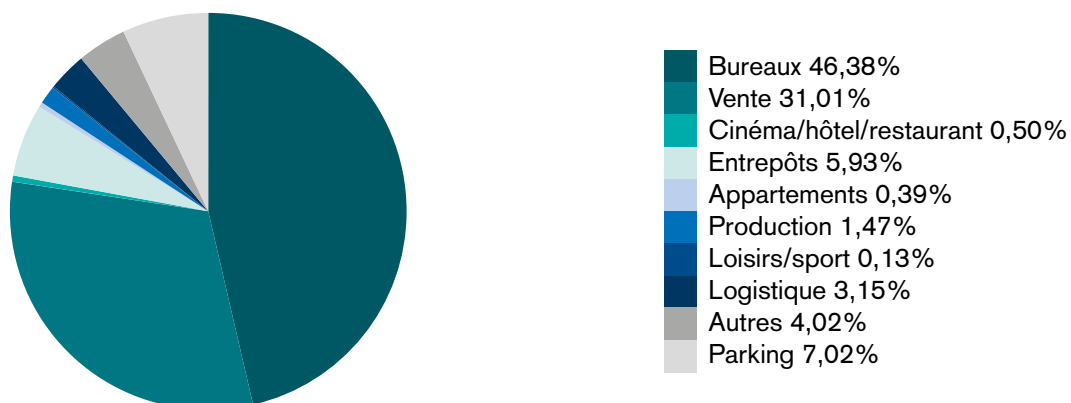
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés (septembre × 12)



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2018
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 2017/2018		

Engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'achat/de vente	Prix d'achat/de vente en CHF
Aucun		
Total engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2017/2018		

Transactions entre les groupes de placement

Aucun		
-------	--	--

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2017
Aucun		
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018		

Product Report



Achats durant l'exercice

Diverses opportunités d'achat ont été examinées au cours de l'exercice, mais aucune transaction n'a été réalisée. Cela s'explique par des attentes de prix d'achat différentes ou des refus de notre part, car les offres ne répondaient pas à nos critères d'investissement.

Ventes durant l'exercice

Aucune vente n'a été réalisée.

Projets en cours de construction

Un projet de construction était encore en cours de réalisation durant l'exercice. Il s'agit du site

Richtistrasse 2, 4 et 6 à Wallisellen, qui se compose d'un hôtel (achèvement en octobre 2019), d'une concession automobile (achèvement en avril 2020 environ) et d'une tour de bureaux de 19 étages (achèvement en octobre 2020). L'hôtel et la concession sont déjà entièrement loués, l'immeuble de bureaux est toujours en cours de location.

Projets transférés dans le portefeuille

Dans la commune genevoise Le Grand-Saconnex, le Campus Santé a, conformément au calendrier prévu, été achevé en avril 2018. Le bâtiment est entièrement loué à The Global Fund, le fonds mondial de lutte contre le sida, la tuberculose et le paludisme, et occupé par ses quelques 1200 collaborateurs. Le portefeuille se voit ainsi enrichi et rajeuni avec un immeuble neuf attractif.

Investissements dans la structure de bâtiment existante

Chaque année, nous investissons environ 20 mio CHF dans les immeubles du portefeuille. Ces investissements comprennent de menus travaux d'entretien, des interventions plus importantes comme l'assainissement de parties de bâtiments ou des rénovations complètes. Actuellement, nous planifions l'assainissement total avec surélévation de l'immeuble situé Aeschenvorstadt 56 à Bâle.

Succès des locations

Réussir à louer les surfaces est un élément essentiel pour le succès d'un portefeuille. Cette année également, plusieurs surfaces ont trouvé un nouveau locataire, ou le locataire actuel a prolongé son bail. Les exemples suivants concernent uniquement les surfaces les plus importantes:

Bâle, Aeschenvorstadt 56

Nous avons signé avec SWICA Assurance-maladie SA un contrat de dix ans pour 3081 m² de surfaces de bureaux et de stockage.

Versoix, Route de Suisse 160, 162

Nous avons conclu avec DuPont International Operations Sàrl un contrat de location d'une surface de bureaux de 2356 m² pour une durée de onze ans.

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

Les Ateliers Horlogers Dior SA ont prolongé de cinq années supplémentaires leur contrat de location portant sur 1755 m² de surfaces de bureaux et industrielles



Rapport d'évaluation

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 2018. Il s'agit ici de la première évaluation des biens immobiliers par Wüest Partner en vue du bilan. Dans ce contexte, l'ensemble des objets ont fait l'objet d'une visite (à l'avenir, une visite tous les trois ans).

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 11 juillet 2018
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Martina Gessler

CSF Real Estate Switzerland Residential

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



Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	9,46%
Quote-part des fonds étrangers	21,18%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,36%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (FTP)	0,56%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (VNI)	0,75%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,12%
Rendement sur distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	4,65%
Quote-part des fonds étrangers	25,31%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,20%
Taux d'escompte moyen	réel 3,47% / nominal 3,99%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	3,00%-4,50%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3,52%-5,02%

Provisions pour impôts sur les bénéfices de liquidation au 30 juin 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	en CHF	en % ⁴	en CHF	en % ⁴
Impôts sur les bénéfices de liquidation	15 955 000	1,74%	12 831 000	1,61%

4 des valeurs vénales

Amortissements

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential.

Product Team

Product Manager
Murat Saydam

Asset Manager
Arbana Aziri

Finance Manager
Pascal Steiner

Construction
Torsten Gottsmann

Product Assistant
Lynn Anja Heer



Arbana Aziri travaille depuis avril 2018 au sein de Global Real Estate, CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA. Elle est Asset Manager pour les groupes de placement immobilier CSF RES Residential et CSF RES Commercial. Arbana Aziri possède dix ans d'expérience dans le secteur immobilier. Elle a passé les quatre dernières années à la tête d'une équipe de gestion d'une société immobilière, où, outre ses attributions de cadre, elle était en charge d'un portefeuille immobilier diversifié composé de biens immobiliers résidentiels, de bureaux, industriels et de centres commerciaux. En parallèle de son activité professionnelle, elle est chargée de cours en gérance à la SVIT Swiss Real Estate School.

Arbana Aziri est gérante en immobilier avec brevet fédéral et a obtenu en 2017 le diplôme intitulé Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management à la Haute école spécialisée de Saint-Gall.

Compte de fortune/ compte de résultats

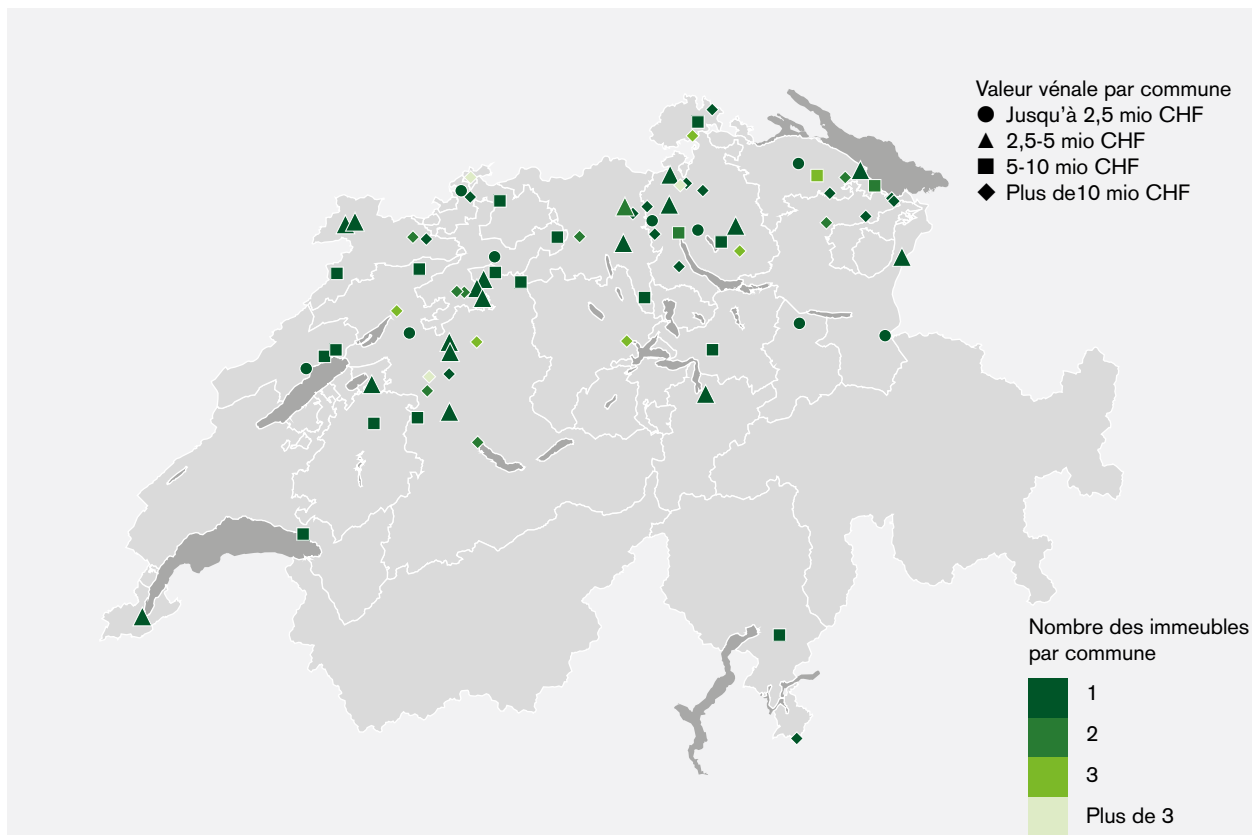
Compte de fortune au 30 juin 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	618 786,47	182 858,58
Créances à court terme	8 659 748,66	6 939 821,20
Comptes de régularisation actifs	96 427,15	44 497,15
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	17 121 000,00	70 128 000,00
– Constructions achevées (y compris terrain)	881 917 700,00	707 000 000,00
Parts de copropriétés	15 858 600,00	17 639 400,00
Fortune totale moins:	924 272 262,28	801 934 576,93
Engagements à court terme	11 461 520,19	13 791 878,32
Comptes de régularisation passifs	12 685 502,85	9 811 977,65
Impôts latents	15 955 000,00	12 831 000,00
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	193 800 000,00	159 000 000,00
Fortune nette	690 370 239,24	606 499 720,96
Valeur d'inventaire par droit	1729,64	1652,84
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	606 499 720,96	579 040 047,53
Emissions de droits	92 626 292,60	0
Rachats de droits	–38 101 551,11	–571 086,35
Autres transactions sur droits	2 144 084,00	–4 090 377,86
Bénéfice total	27 201 692,79	32 121 137,64
Fortune nette à la fin de l'exercice	690 370 239,24	606 499 720,96
Résultat prévu pour réinvestissement par droit	53,93	61,47
Evolution des droits en circulation		
	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	366 944	367 297
Droits émis	54 854	0
Droits rachetés	–22 657	–353
Nombre de droits en circulation	399 141	366 944

Compte de résultats au 30 juin 2018

	01.07.2017-30.06.2018 CHF	01.07.2016-30.06.2017 CHF
Produit des loyers théoriques	39 561 849,36	38 304 335,14
Logements vacants	-3 795 708,71	-3 156 572,92
Pertes d'encaissement sur loyers	-5975,17	-23 197,60
Revenu locatif net	35 760 165,48	35 124 564,62
Revenus de parts de copropriété	615 900,97	629 625,59
Maintenance	-3 002 665,73	-3 153 932,52
Réparation	-3 987 345,98	-1 994 774,96
Entretien immeubles	-6 990 011,71	-5 148 707,48
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-410 150,39	-306 078,12
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-669 754,92	-629 508,43
Assurances	-333 173,10	-324 759,17
Frais d'administration	-1 379 410,20	-1 393 952,30
Frais de location et d'insertion	-180 579,02	-156 607,05
Impôts et taxes	-344 424,31	-271 152,39
Autres charges d'exploitation	-468 114,21	-218 217,77
Charges d'exploitation	-3 785 606,15	-3 300 275,23
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	25 600 448,59	27 305 207,50
Intérêts actifs	191,10	1587,30
Autres revenus	164 098,01	104 134,12
Autres revenus	164 289,11	105 721,42
Intérêts hypothécaires	-1 910 715,78	-1 649 246,60
Autres intérêts passifs	-12 292,12	-10 438,35
Charge de financement	-1 923 007,90	-1 659 684,95
Frais de gestion	-3 500 860,65	-3 137 668,20
Autres frais d'administration	-18 100,00	-40 679,54
Frais d'administration	-3 518 960,65	-3 178 347,74
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	1 961 407,21	0
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-605 741,57	-14 585,39
Revenus/charges des droits de mutation	1 355 665,64	-14 585,39
Produits nets	21 678 434,79	22 558 310,84
Gains et pertes en capital réalisés	1 001 958,00	1 745 826,80
Bénéfice réalisé	22 680 392,79	24 304 137,64
Gains et pertes en capital non réalisés	7 645 300,00	9 406 000,00
Variation des impôts latents	-3 124 000,00	-1 589 000,00
Bénéfice total	27 201 692,79	32 121 137,64
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	21 678 434,79	22 558 310,84
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	-152 170,61	-2285,10
Résultat prévu pour réinvestissement	21 526 264,18	22 556 025,74

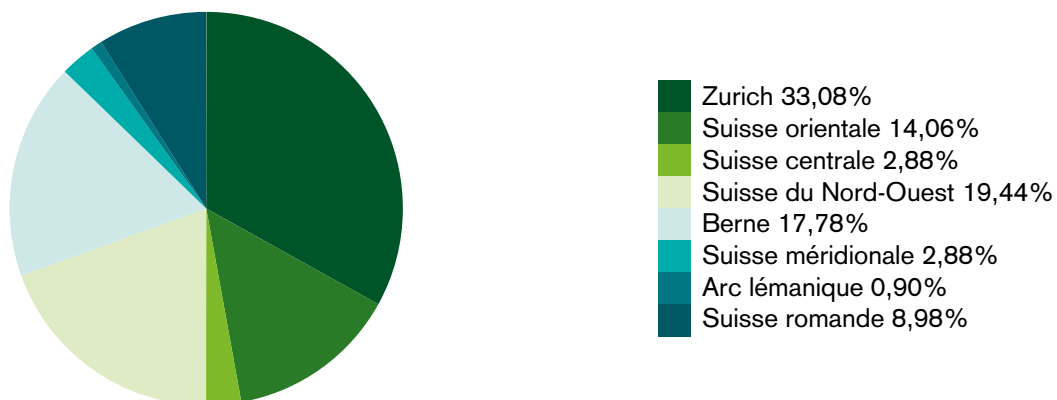
Répartition géographique/ faits et chiffres



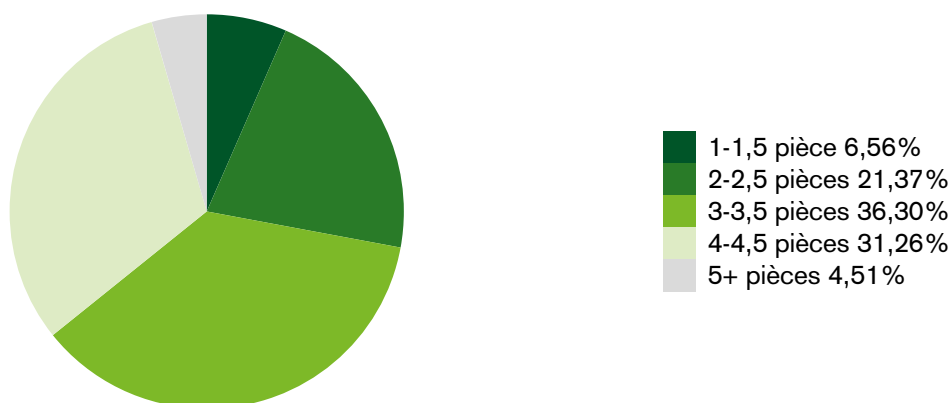
Chiffres clés du portefeuille

Nombre des immeubles	116
Total des objets en location	6615
Total appartements	2438
Valeur vénale	914 897 300 CHF
Coûts de revient	868 016 300 CHF
Loyers encaissés (revenu locatif net)	36 376 066 CHF
Pertes sur loyers	3 801 683 CHF

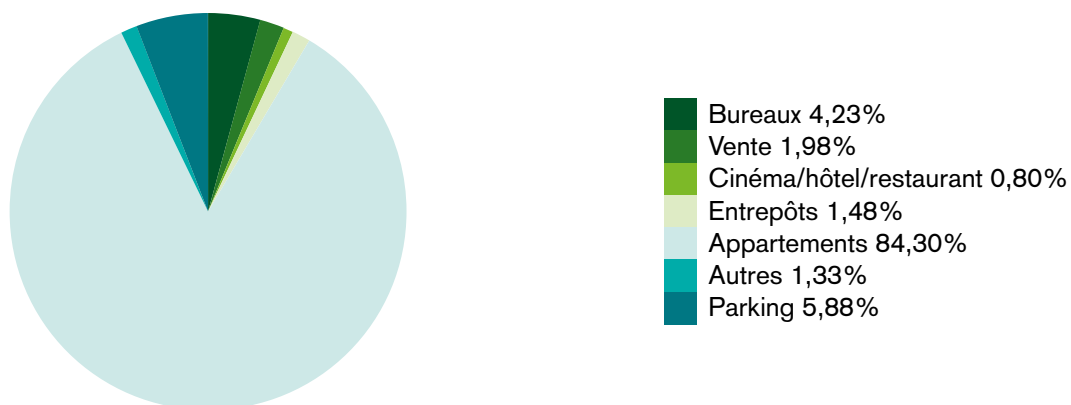
Répartition géographique selon valeur vénale



Mix d'appartements



Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés (septembre × 12)



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2018
Immeubles résidentiels		
Balsthal ⁵ , Tiergartenweg 8	01.09.2017	509 700
Balsthal ⁵ , Mühlefeldstrasse 1	01.09.2017	2 300 000
Niederbipp ⁵ , Käppelsgasse 9-11	01.09.2017	2 150 000
Niederbipp ⁵ , Doktorsträssli 5	01.09.2017	8 179 000
Delémont ⁵ , Rue du Krilou, etc.	16.01.2018	25 250 000
Courtedoux ⁵ , Rue du 23-Juin	16.01.2018	4 474 000
Porrentruy ⁵ , Sous-Bellvue 13	16.01.2018	3 017 000
Saignelégier ⁵ , Chemin du Finage 4, 6, 8	16.01.2018	6 263 000
Courroux ⁵ , Sous-Rosé 1-5	16.01.2018	11 010 000
Immeubles à usage commercial		
Aucun		
Immeubles à usage mixte		
Saint-Gall ⁵ , Grossackerstrasse, etc.	01.12.2017	18 470 000
Moutier ⁵ , Avenue de la Liberté	16.01.2018	8 240 000
Delémont ⁵ , Rue des Moulins 2-3	16.01.2018	5 067 000
Terrain constructible (y compris bâtiments à démolir) et constructions en cours		
Rorschach, Pestalozzistrasse	14.07.2017	11 840 000
Copropriété		
Oberwil ⁵ , centre commercial Mühlematt	01.09.2017	261 500
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018		107 031 200
5 Apports en nature de caisses de pension		
Transactions entre les groupes de placement		
Aucun		

Engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'achat/de vente	Prix d'achat/de vente en CHF
Rorschacherberg, Sulzbachstrasse	01.09.2018	-12 830 000
Balsthal, Tiergartenweg 8	01.07.2018	-510 000
Total engagements d'achat/de vente durant l'exercice 2017/2018		-13 340 000

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2017
Schwanden, Rüteli 4-6	01.12.2017	2 412 000
Balsthal, Mühlefeldstrasse 1	01.01.2018	2 300 000
Niederbipp, Käppelsgasse 9-11	15.01.2018	2 150 000
Rennaz, Pré de la Croix	15.12.2017	1 960 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018		8 822 000

Product Report



Achats durant l'exercice

Diverses opportunités d'achat ont pu être étudiées au cours de l'exercice. Nous avons également reçu des adjudications sur diverses offres soumises. Les biens immobiliers suivants du portefeuille ont été acquis, ce qui a permis d'accroître la diversification régionale:

Apport en nature avec la caisse de pension du canton du Jura

Huit immeubles d'habitation ont été acquis dans le canton du Jura, pour un prix d'achat de 62,05 mio CHF. Ils se situent à Porrentruy, à Delémont, à Courtedoux, à Saignelégier, à Courroux et à Moutier.

Apport en nature avec la caisse de pension de Kimberly-Clark GmbH

Dans le cadre de cette transaction, deux immeubles d'habitation à Niederbipp et deux autres à Balsthal ont été acquis pour un prix de 12,68 mio CHF. Par ailleurs, nous avons acquis des parts de copropriété du centre commercial Mühlematt d'Oberwil.

Apport en nature avec la fondation de prévoyance du personnel Providus

L'ensemble immobilier Rorschacherstrasse/Grossackerstrasse/Falkensteinstrasse et Neptunstrasse à Saint-Gall, comptant 57 logements ainsi que des surfaces de vente et industrielles au rez-de-chaussée, a également été ajouté au portefeuille pour 17,90 mio CHF.

Ajustements du portefeuille

Pour des raisons d'ordre stratégiques, nous avons au cours de cet exercice vendu quatre immeubles et deux participations en copropriété d'une valeur de 21,4 mio CHF. A cela s'ajoute la vente d'autres propriétés par étage à Suhr, d'une valeur de 7,48 mio CHF.

Projets en cours de construction

Un projet de construction était encore en cours de réalisation durant l'exercice. Il s'agit d'un ensemble résidentiel situé dans la Pestalozzistrasse de Rorschach. A l'automne 2019, 54 appartements de haute qualité y seront achevés.

Projets transférés dans le portefeuille

La construction «Bahnhof Nord» à Suhr, comptant 156 logements au total, a pu être achevée conformément au calendrier le 1^{er} octobre 2017 et être transférée dans le portefeuille. 98 appartements seront loués, les 58 autres seront vendus en propriété par étage.

Investissements dans la structure de bâtiment existante

Chaque année, nous investissons de 25 à 40 mio CHF dans les immeubles du portefeuille. Ces investissements comprennent de menus travaux d'entretien, des interventions plus importantes comme l'assainissement de parties de bâtiments ou des rénovations complètes. Les principaux projets en cours impliquant une transformation de la structure existante sont:

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

Certains bâtiments seront démolis et remplacés par de nouvelles constructions. Leur achèvement est prévu pour octobre 2019. Le reste des bâtiments sera assaini et remis en location à partir du mois d'août 2019.

Wetzikonstrasse, Preyenstrasse, Tösstalstrasse et Mönchbergstrasse

Assainissement complet et surélévations

Berne, Viktoriastrasse 49

Assainissement complet et aménagement des combles

Niederwangen, Freiburgstrasse/Schwendistutz

Assainissement complet

Succès des locations

Réussir à louer est un élément essentiel pour le succès d'un portefeuille. Cette année également, plusieurs objets ont trouvé un nouveau locataire, ou le locataire actuel a prolongé son bail. Etant donné que le portefeuille se compose principalement d'immeubles d'habitation et qu'il n'y a pas eu de changements importants dans les immeubles commerciaux, l'accent a été mis sur la location de nouveaux projets de construction et d'assainissement. Dans la plupart des régions, l'augmentation de l'offre a été et est encore nettement perceptible, il faudra donc s'attendre à un allongement de la période de commercialisation. L'environnement de marché reste complexe. La conception d'objets innovants et durables et les méthodes de commercialisation correspondantes sont plus importantes que jamais.



Rapport d'évaluation

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 2018 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 12 juillet 2018
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Reto Stiefel

CSF Real Estate Germany

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



Chiffres clés

Taux de pertes sur loyers	4,71%
Quote-part des fonds étrangers	26,65%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,11%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (FTP)	0,85%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (VNI)	1,03%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	9,01%
Rendement sur distribution	n/a
Quote-part de la distribution (ratio Payout)	n/a
Rendement des placements	10,26%
Quote-part des fonds étrangers	24,58%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	7,75%
Taux d'escompte moyen	réel 3,97% / nominal 5,52%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	3,25%-5,20%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	4,80%-6,78%

Provisions pour impôts sur les bénéfices de liquidation au 30 juin 2018

	30.06.2018		30.06.2017	
	en CHF	en % ⁶	en CHF	en % ⁶
Impôts sur les bénéfices de liquidation	7 378 210	1,45%	5 096 363	1,51%

⁶ des valeurs vénales

Amortissements

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Germany.

Product Team

Product Manager
Radhia Rüttimann

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Finance Manager
Hanspeter Streule

Construction
Sven Walter

Acquisition Manager
Peer Petersen

Product Assistant
Manuela Ullram-Schmed



Compte de fortune/ compte de résultats

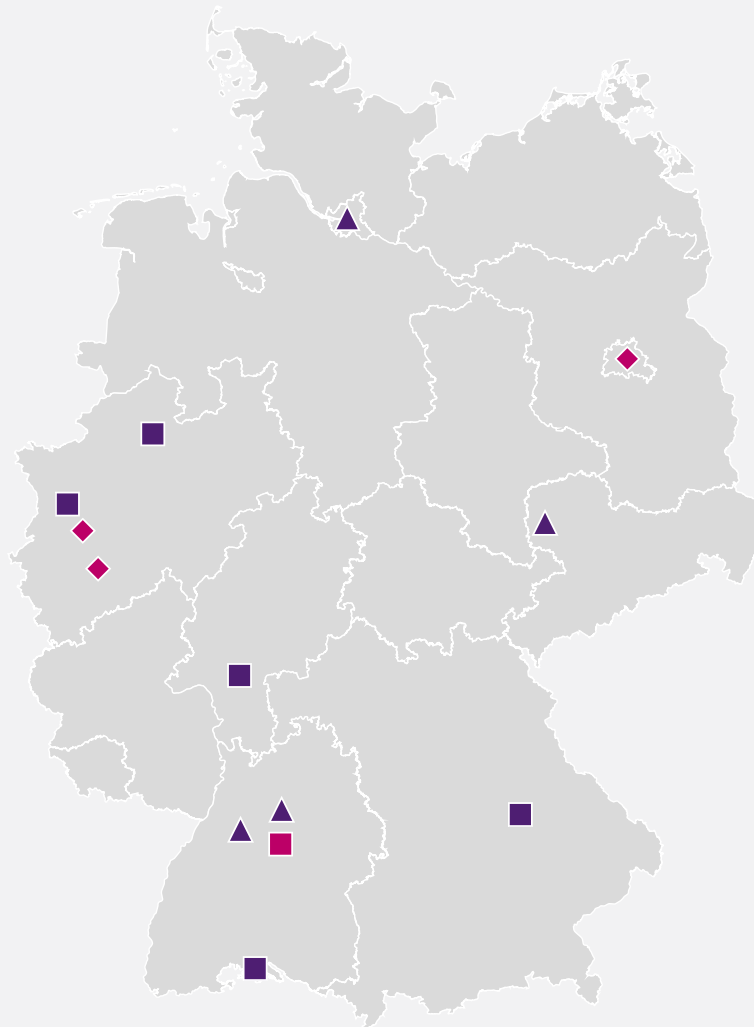
Compte de fortune au 30 juin 2018

	30.06.2018 CHF	30.06.2017 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	38 740 547	63 451 838
Créances à court terme	58 614 963	1 898 883
Comptes de régularisation actifs	211 659	127 646
Bien-fonds		
– Constructions achevées (y compris terrain)	508 463 401	337 067 734
Fortune totale	606 030 570	402 546 101
moins:		
Engagements à court terme	2 872 065	2 719 983
Comptes de régularisation passifs	3 159 958	1 115 281
Impôts latents	7 378 210	5 096 363
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts à rémunérer)	135 524 392	35 716 509
Fortune nette	457 095 945	357 897 965
Valeur d'inventaire par droit	1247,65	1131,55
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	357 897 966	250 670 477
Emissions de droits	61 836 273	84 574 488
Rachats de droits	-417 543	-1 166 645
Autres transactions sur droits	0	0
Bénéfice total	37 779 249	23 819 645
Fortune nette à la fin de l'exercice	457 095 945	357 897 965
Revenu prévu pour réinvestissement par droit	40,09	41,54
Evolution des droits en circulation	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	316 290	238 500
Droits émis	50 444	78 900
Droits rachetés	-369	-1110
Nombre de droits en circulation	366 365	316 290

Compte de résultats au 30 juin 2018

	01.07.2017-30.06.2018 CHF	01.07.2016-30.06.2017 CHF
Produit des loyers théoriques	21 133 203	15 421 844
Logements vacants	-1 014 691	-669 762
Pertes d'encaissement sur loyers	20 132	15 872
Revenu locatif net	20 138 644	14 767 954
Maintenance	-1 762 929	-736 389
Réparation	-305 745	-119 154
Entretien immeubles	-2 068 674	-855 543
Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	-8436	-9351
Frais d'administration	-450 588	-121 378
Frais de location et d'insertion	-13 464	-118 028
Impôts et taxes	-275 411	-232 191
Autres charges d'exploitation	-627 745	-493 326
Charges d'exploitation	-1 375 644	-974 274
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	16 694 326	12 938 137
Intérêts actifs	0	-1
Autres revenus	752 263	929 804
Autres revenus	752 263	929 803
Intérêts hypothécaires	-849 460	-585 901
Autres intérêts passifs	-322 764	-376 514
Charge de financement	-1 172 224	-962 415
Frais de gestion	-2 860 651	-1 951 033
Frais d'estimation et frais d'audit	-167 476	-135 057
Frais d'administration	-3 028 127	-2 086 090
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	1 488 602	2 359 110
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	-45 681	-39 987
Revenus/charges des droits de mutation	1 442 921	2 319 123
Produits nets	14 689 159	13 138 558
Gains et pertes de change réalisés	-20 223	-277
Bénéfice réalisé	14 668 936	13 138 281
Gains et pertes en capital non réalisés	2 841 905	10 543 843
Gains et pertes de change non réalisés	22 550 255	2 513 030
Variation des impôts latents	-2 281 847	-2 375 509
Bénéfice total	37 779 249	23 819 645
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	14 689 159	13 138 558
Résultat prévu pour réinvestissement	14 689 159	13 138 558

Répartition géographique/ faits et chiffres



Nombre des immeubles
par commune



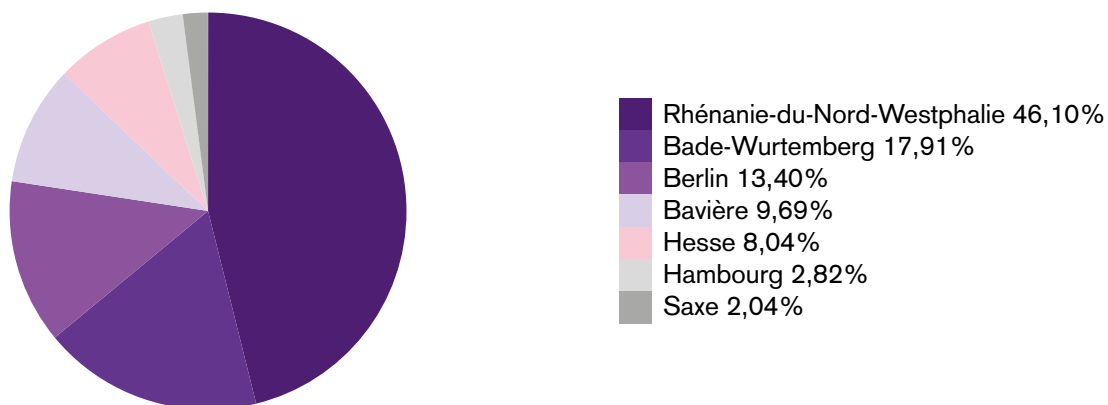
Valeur vénale par commune

- Jusqu'à 10 mio CHF
- ▲ 10-20 mio CHF
- 20-50 mio CHF
- ◆ Plus de 50 mio CHF

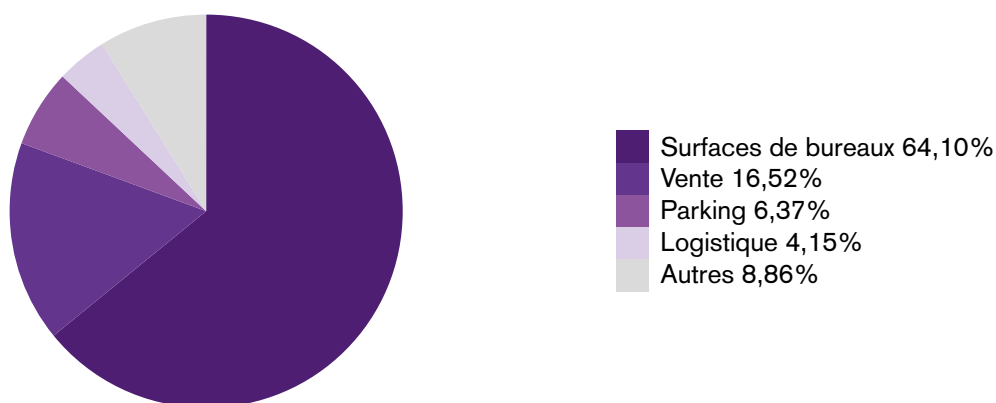
Chiffres clés du portefeuille

Nombre des immeubles	17
Nombre des objets	26
Surface locative	162 502 m ²
Total des objets en location	1853
Valeur vénale	508 463 401 CHF
Coûts de revient	480 907 124 CHF
Produit des loyers théoriques (annualisé au 30.06)	27 055 090 CHF
Pertes sur loyers	994 559 CHF

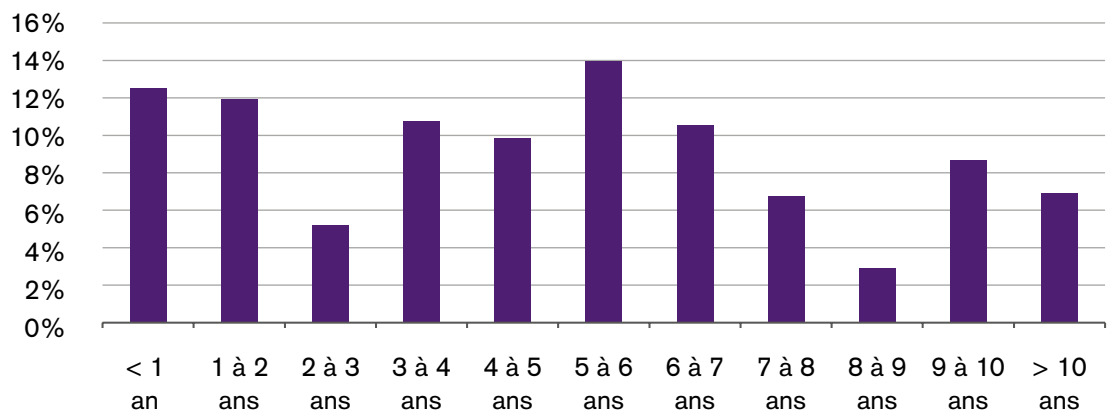
Répartition géographique selon valeur vénale



Répartition structurelle selon produit net des loyers encaissés



Durée résiduelle des contrats de location selon produit net des loyers encaissés



Achats/ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2018
Münster, Hammer Strasse 165	01.11.2017	39 242 948
Köln, Josef-Haubrich-Hof 3, 5	04.12.2017	28 322 164
Düsseldorf, Am Seestern 24	31.12.2017	34 454 961
Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 12, 14	01.06.2018	44 807 680
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2017/2018		146 827 753

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2017/2018

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2017
Aucun		

Product Report

Développement du portefeuille avec des sites dynamiques



Le groupe de placement CSF Real Estate Germany (CSF RE Germany) a pu développer son portefeuille avec des sites dynamiques en Allemagne. Grâce à quatre acquisitions, il s'est diversifié davantage. L'Allemagne continue de profiter d'une économie solide et d'un potentiel locatif attractif sur le marché immobilier.

A la date de clôture du 30 juin 2018, le portefeuille de CSF RE Germany comptait 17 biens immobiliers d'une valeur totale de 508,46 mio CHF (contre 337,07 mio CHF l'année précédente). Le portefeuille est largement diversifié tant sur le plan de sa composition que sur le plan géographique. 46% de la valeur vénale provient du Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, 18% du Bade-Wurtemberg, 13% de Berlin, 10% de Bavière, 8% de Hesse, 3% de Hambourg et 2% de Saxe. La majeure partie des revenus locatifs, plus de 64%, provient des usages de bureaux. Les surfaces de vente représentent 17% et les 19% restants se répartissent entre les usages parking, logistique, entrepôts et autres usages.

Au printemps 2018, CSF RE Germany a réalisé une ouverture. Par cette opération, le produit a bénéficié d'un afflux de capital à hauteur de 63,96 mio CHF. Ces fonds seront affectés à la consolidation du portefeuille immobilier. Au cours de l'exercice écoulé, le portefeuille a pu être complété par quatre immeubles conformes à la stratégie. Il s'agit des objets suivants: Münster, Hammer Strasse 165 et Friedrich-Ebert-Strasse 181, 183. A Cologne, Josef-Haubrich-Hof 3, 5, et à Düsseldorf, Am Seestern 24. A Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 12, 14. La valeur totale de ces objets s'élève à 146,83 mio CHF.

En moyenne, le taux d'escompte (réel) s'est établi à 3,97% (4,14%) des produits nets après déduction des mesures de remise en état à long terme.



Le financement par fonds étrangers s'établit à 135,52 mio CHF (35,72 mio CHF) ou 26,65% (10,60%) de la valeur vénale. La fortune nette a augmenté de 27,72% pour s'établir à 457,10 mio CHF.

Le revenu locatif net est passé de 14,77 mio CHF à 20,14 mio CHF, soit une hausse de 36,37%, avec un taux de pertes sur loyer de 4,71% (4,24%). Les taux de vacance les plus importants se situent dans les immeubles de la Georg-Glock-Strasse de Düsseldorf et de la Feldbergstrasse de Francfort. Tous les taux de vacance sont pris en compte dans les valeurs vénales actuelles. La réduction ciblée de ces taux par des mesures ciblées aura un impact positif sur l'évolution du produit. Après déduction des mesures de maintenance et de remise en état de 2,07 mio CHF (0,86 mio CHF) ainsi que les autres charges d'exploitation, le résultat opérationnel ressort à 16,69 mio CHF (12,94 mio CHF).

Les autres revenus de 0,75 mio CHF (0,93 mio CHF) proviennent principalement du supplément de 1% à l'émission des droits. La charge de financement est passée de 0,96 mio CHF à 1,17 mio CHF. Les honoraires pour la gestion se sont élevés à 2,86 mio CHF (1,95 mio CHF) ou 0,60% de la fortune totale moyenne. Les recettes perçues dans le cadre de l'ouverture en provenance de l'achat de revenus courus lors de l'émission de droits de participation s'élèvent à 1,49 mio CHF (2,36 mio CHF).

Le produit net a pu être augmenté de 11,80%, passant à 14,69 mio CHF (13,14 mio CHF). Le produit prévu pour réinvestissement s'élève à 40,09 CHF par droit (41,54 CHF).

Compte tenu de des gains en capital non réalisés provenant d'adaptations de la valeur vénale de 2,84 mio CHF (10,54 mio CHF) et des gains de change non réalisés de 22,55 mio CHF (2,51 mio CHF) ainsi que de la variation enregistrée au niveau des impôts latents de 2,28 mio CHF (2,38 mio CHF), le bénéfice ressort à 37,78 mio CHF (23,82 mio CHF). Le rendement du placement se situe à 10,26% (7,66%), un niveau attractif.

Informations sur le marché

Après une belle année 2017 (croissance du PIB réel de 2,5%), l'économie allemande a réalisé un solide premier semestre 2018, bien que la dynamique ait quelque peu ralenti. A la fin de la période, le PIB réel avait gagné 1,9% par rapport à l'année précédente. La consommation des ménages et les investissements des entreprises ont porté la croissance, tandis que les exportations ont été plus modestes. Le taux de chômage poursuit son recul et a atteint un plancher historique de 3,4%.

L'environnement des taux reste bas. La BCE a maintenu le taux de dépôt pour les banques en territoire

négatif, tandis que les rendements des emprunts d'Etat allemands à dix ans à la fin du deuxième trimestre 2018 ont atteint seulement 0,31%, s'inscrivant en recul de 17 points de base par rapport à la même période en 2017.

Les perspectives conjoncturelles restent positives. Le Credit Suisse Research Institute prévoit une croissance de 2,1% en 2018. Du fait de la situation d'endettement des pays d'Europe méridionale, la BCE a annoncé en juin 2018 qu'elle ne prévoyait pas d'augmenter ses taux avant la mi-2019. Par conséquent, nous nous attendons à ce que l'environnement de taux en Europe reste bas, même si les taux à long terme pourraient avoir tendance à augmenter.

Le marché allemand de l'immobilier affiche une santé resplendissante. La demande excédentaire règne sur les marchés locatifs des immeubles de bureaux. Dans les grandes villes comme dans les moyennes, le taux de vacance est en repli. A Stuttgart, à Berlin et à Munich, il est en deçà de 3%, les surfaces de bureaux sont donc très rares. Cette situation exerce une pression à la hausse sur les loyers. A la fin du deuxième trimestre 2018, sur les sept plus grands marchés de bureaux, les locations d'immeubles de premier ordre ont progressé de 5,7% par rapport à l'année précédente. Les prix de location d'immeubles logistiques sont également en hausse, mais la croissance est inférieure au

segment des bureaux, car l'offre de surfaces croît fortement. A l'inverse, la situation a été difficile pour l'immobilier commercial, car la consommation en ligne pèse sur le commerce stationnaire et le taux de vacance affiche une tendance à la hausse.

Le marché de l'immobilier d'entreprise jouit également d'une situation favorable. La demande d'immeubles de bureaux et de logistique est restée élevée, alors que les immeubles commerciaux ont été moins recherchés. Le rendement initial net moyen des immeubles de bureaux de premier ordre s'est établi à 3,2% à la fin du deuxième trimestre 2018, un repli de 20 points de base par rapport à la même période en 2017. S'agissant des emprunts d'Etat à dix ans, les différences de rendement sont restées à 290 points de base, s'inscrivant ainsi au-delà de la moyenne historique.

Nous nous attendons à ce que l'actuelle demande excédentaire sur les marchés locatifs et d'immeubles d'entreprise se poursuive. L'offre de nouvelles surfaces est insuffisante pour satisfaire la demande. Par conséquent, nous prévoyons une nouvelle hausse des loyers. Compte tenu de la persistance des écarts de rendement élevés par rapport aux solutions d'investissement de remplacement, le marché immobilier allemand reste au centre de l'attention de nombreux investisseurs.



Rapport d'évaluation

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 2018 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 biens immobiliers en construction sont également évalués à la

«juste valeur marchande».

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 2018
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS/Partner

Gino Fiorentin
Partner

Rapport sur le développement durable concernant les groupes de placements immobiliers

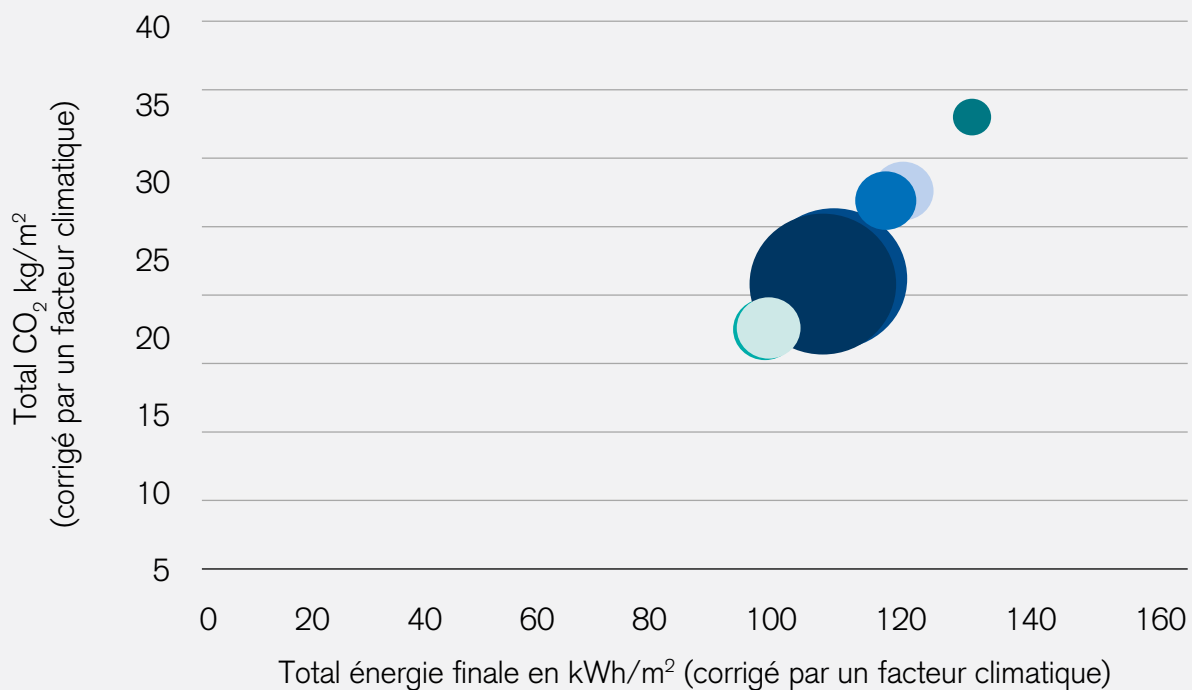
Global Real Estate du Credit Suisse est un fournisseur de premier plan de solutions immobilières durables et définit les standards les plus élevés possibles en matière d'efficacité énergétique, d'économie des ressources et d'évitement de produits ou de matériaux non écologiques. Les aspects de durabilité sont pris en compte tout au long de la chaîne de création de valeur, que ce soit comme critères de décision pour l'achat, la vente, l'exploitation, la gestion ou l'assainissement des objets.

Mesures de durabilité

En collaboration avec Siemens Suisse et Wincasa, Global Real Estate du Credit Suisse a lancé en 2012 un programme quinquennal dont l'objectif est de réduire méthodiquement la consommation énergétique globale et les émissions de CO₂ des immeubles en portefeuille, sans investir dans des travaux de transformation des bâtiments. Il devrait être ainsi possible de diminuer d'au moins 10% en moyenne l'empreinte carbone de l'ensemble des immeubles. Les 60 plus grands, qui comptent pour quelque 42% de la consommation d'énergie totale des biens immobiliers figurant dans les portefeuilles de Global Real Estate, sont surveillés en ligne en permanence par l'Advantage Operation Center (AOC) de Siemens, qui met en place des mesures correctives si nécessaire. Pour tous les autres immeubles, les données de consommation d'énergie sont enregistrées annuellement, et l'exploitation est optimisée en conséquence. Parallèlement à la consommation d'énergie et aux émissions de CO₂, les chiffres relatifs à la consommation d'eau et au volume des déchets sont également enregistrés.

Global Real Estate se conforme aux normes internationales de reporting en matière de durabilité, telles que Global Reporting Initiative (GRI), GRI Construction & Real Estate Sector Supplement (GRI CRESS), EPRA Sustainability Best Practices et INREV Sustainability Guideline, afin de renforcer la transparence pour les investisseurs et d'optimiser la performance du portefeuille d'immeubles. Depuis 2013, Global Real Estate est membre du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), l'indice de référence leader en matière de développement durable réunissant plus de 850 gestionnaires de placements immobiliers et dont les actifs sous gestion s'élèvent à plus de 3200 mia USD (état en 2017).

Diagramme des émissions énergétiques – produits d'investissement CSF



- CSF RE Switzerland 2017
- CSF RE Switzerland 2016
- CSF RES Residential 2017
- CSF RES Residential 2016
- CSF RES Commercial 2017
- CSF RES Commercial 2016
- Moyenne suisse



CREDIT SUISSE FONDATION DE PLACEMENT

Case postale 800

CH-8070 Zurich

Téléphone 044 333 44 67

Fax 044 332 10 82

csa.info@credit-suisse.com

credit-suisse.com