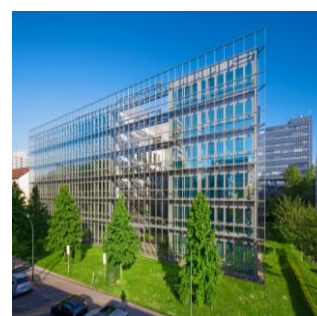
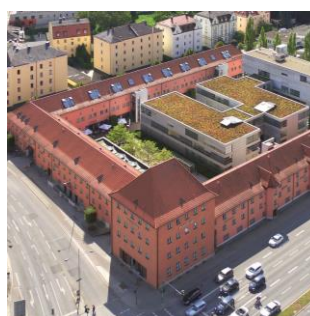
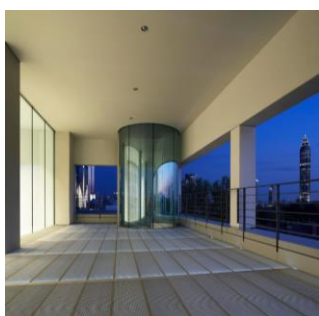


# CSF Real Estate Germany

## Vue d'ensemble



### Aperçu

Nom	CSF Real Estate Germany
Gestionnaire de placement	Credit Suisse AG
Gestionnaire de portefeuille	Marc-Oliver Tschabold
Lancement	1 <sup>er</sup> septembre 2014
Fortune brute	335 millions de CHF (au 31.01.2017)
Distribution	Capitalisation
Calcul de la VNI	Trimestriel
Rachat	Chaque trimestre, moyennant un préavis de 3 mois
Prix de rachat	99% de la valeur nette d'inventaire; décote reversée à la fortune de la fondation
Tranche	CHF (non couvert; risque EUR)
Commission de gestion	0,60% p.a. (fortune totale)
TER <sub>ISA</sub> GAV	0,82% (au 30.06.2016)
Performance cible	5,0 – 6,0% p.a. sur 5 ans

### Données clés de l'ouverture

Cercle d'investisseurs	Institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse
Période de souscription	Jusqu'au 31.03.2017, à 12h00 (HEC)
Volume cible	Max. 200 millions de CHF
Date valeur	31.05.2017
Prix d'émission	1080,03 CHF (prix indicatif) par droit de participation (VNI au 30.09.2016) ; la VNI au 31.03.2017 est déterminante
Supplément d'émission	1% reversé dans la fortune de la fondation
Numéro de valeur	23 547 751
ISIN	CH0235 477 517

### Concept de placement

L'Allemagne – le plus grand marché immobilier en Europe – est considéré comme l'un des marchés les plus robustes et les plus stables du monde. Porté par une évolution économique solide et un faible approvisionnement de nouvelles surfaces, le marché de l'immobilier allemand bénéficie de taux de vacance en baisse et de la croissance des loyers. Les perspectives positives de l'économie allemande, une demande de surfaces robuste et un nombre limité de nouvelles constructions sont autant de facteurs qui continueront de s'inscrire en soutien du marché de l'immobilier en Allemagne dans l'avenir.

Le groupe de placement CSF Real Estate Germany investit essentiellement dans des immeubles commerciaux situés en Allemagne. Il met l'accent sur une répartition appropriée par région, localisation et affectation. Les sites sont choisis en fonction des cycles des marchés immobiliers, du potentiel économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du cadre politique, juridique et fiscal des différentes régions. Les investissements ciblent le segment des immeubles à moindre risque.

### Ouverture au 1<sup>er</sup> trimestre 2017

La fondation de placement CSF Real Estate Germany a été lancée le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Elle est actuellement totalement investie et son portefeuille comprend 13 immeubles dans 11 villes différentes, pour une fortune brute totale de 335 millions de CHF (au 31.01.2017). Une ouverture de max. 200 millions de CHF sera réalisée à la fin mars 2017 afin de permettre l'expansion du portefeuille.

## Les points forts de l'offre

### ■ L'accès au coût de la VNI:

Ce produit d'investissement immobilier, **basé sur la VNI**, présente un coût d'entrée attrayant dans l'environnement actuel des agios élevés des fonds immobiliers suisses (au 28.02.2017: Ø 31,3%\*).

### ■ Un pipeline attractif:

La fondation de placement est **totale**ment investie. Afin d'agrandir le portefeuille, un pipeline de biens immobiliers d'une valeur de plus de **350 millions de CHF** et d'un **rendement brut moyen d'environ 6%** a d'ores et déjà été identifié (rendements bruts pour des investissements comparables en Suisse: 3,8% - 4,5%), ce qui est comparable aux rendements bruts moyens des immeubles déjà présents dans le portefeuille (donc pas de dilution).

### ■ Des performances appréciables:

En données cumulées, le **rendement du placement** pour l'exercice écoulé (fin au 30.06.2016) s'élève à **10,63%** en CHF (7,92% sans prise en compte des gains/pertes sur le cours des devises).

### ■ Un potentiel de croissance important:

**La hausse des loyers** (2 – 3% p.a. en moyenne en 2017 – 2018 en comparaison avec des loyers en baisse en Suisse en perspective sur la même période), **le nombre limité de nouvelles constructions** et **la baisse des taux de vacance** sont autant de facteurs qui s'inscrivent en soutien du marché de l'immobilier en Allemagne. L'évolution robuste de l'économie allemande (croissance du PIB de 1,6% attendu en 2017/2018) et les taux bas persistants dans la zone Euro ne font que contribuer à cette situation positive.

### ■ L'expérience du marché immobilier allemand:

Credit Suisse Real Estate Investment Management, avec environ 170 experts immobiliers et 42.2 milliards de CHF d'actifs sous gestion, compte parmi les 15 leaders de la gestion de fonds immobiliers dans le monde et fait partie du **Top 3 en Europe\*\***. L'Allemagne constitue, après la Suisse, le deuxième marché d'investissement le plus important pour Credit Suisse Real Estate Investment Management. Actuellement, 54 immeubles d'une valeur de marché totale de 2.2 milliards d'EUR sont sous gestion en Allemagne (en janvier 2017).

## Risques

La valeur des immeubles peut fluctuer dans le temps, par exemple à cause des facteurs suivants:

- Les variations de l'offre et de la demande qui peuvent affecter négativement l'achat / la vente ou la location des immeubles
- L'évolution des taux d'intérêt et/ou des cours de change des devises
- Les changements au niveau de la fiscalité ou du cadre réglementaire et administratif dans les différents marchés
- Les risques environnementaux, les catastrophes, le terrorisme

## L'essentiel en bref

- Une **ouverture** de max. 200 millions de CHF sera réalisée à la fin mars 2017.
- Une sélection de biens immobiliers dans des emplacements centraux avec un **profil de faible risque** et disposant de **contrats de location de longue durée** avec des locataires de haute solvabilité.
- Les investissements sont principalement effectués dans des **immeubles commerciaux et de bureaux**. Le portefeuille peut être complété par des placements dans des biens immobiliers d'affectation différente, comme ceux destinés à la logistique, aux arts et métiers ou de type résidentiel.
- La **stratégie de placement** se concentre sur le développement d'un portefeuille immobilier diversifié. L'Allemagne, avec son économie variée et son important marché immobilier (le plus grand d'Europe), offre des conditions optimales à cet effet. (La taille du marché de l'immobilier commercial allemand, mesurée à l'aune des volumes annuels de transactions, est près de dix fois plus grande que celle du marché suisse)

Les performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne garantissent en aucun cas l'évolution des valeurs ni les rendements actuels et à venir

Source des données: Credit Suisse AG, ou spécifiée si autre

\*Source des données: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds

\*\*Source des données: INREV/ANREV Fund Manager Survey 2016

## Information importante

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. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG 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 décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés). Credit Suisse Fondation de placement, Zurich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, est la banque dépositaire. Les statuts, les réglementations et les directives de placement ainsi que les derniers rapports annuels et fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seuls les fonds de pension domiciliés en Suisse qui ne sont pas soumis à l'impôt sont autorisés comme investisseurs directs.

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.