

CSF Real Estate Germany

Factsheet trimestrielle

Politique d'investissement

Le groupe de placement CSF RE 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. Les investissements ciblent les immeubles des catégories «Core» et «Core Plus» en Allemagne.

Chiffres-Clés

Gestionnaire	Radhia Rüttimann
Gestionnaire depuis	01.07.2017
Gestionnaire basé à	Zürich
Devise	CHF
Fin de l'exercice fiscal	30 juin
Date de lancement	01.09.2014
Frais de gestion en % par an	0.60
Supplément d'émission (reste dans la fortune de placement) en %	1.00
Déduction rachat (reste dans la fortune de placement) en %	1.00
Souscription / Rachat ²⁾	Fermé/Trimestriel
Indice de référence (BM)	KGAST Immo-Index (Schweiz) (TR)
N° de valeur	23547751
Code ISIN	CH0235477517
Code Bloomberg	CSAREGE SW
Code Reuters	23547751X.CHE
Prix d'émission	1'204.22
Prix de rachat	1'180.37
TNA du fonds cible (en mio.)	377.11

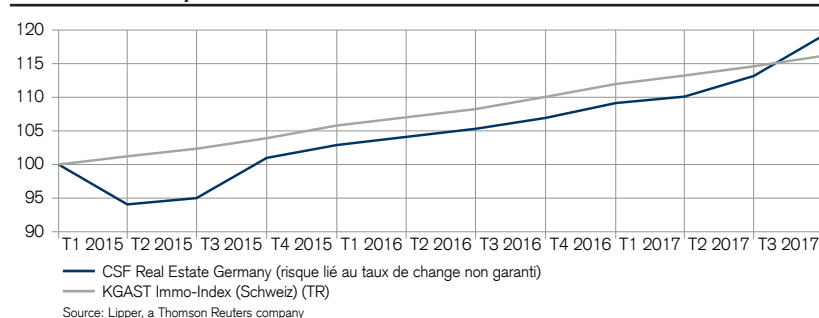
Chiffres-clés du portefeuille au 30.06.2017

Taux des pertes sur loyer en %	4.24
Quote-part de financement par des fonds de tiers en %	10.60
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) en %	80.59
Taux de charges d'exploitation TERISA (FTP) en % ²⁾	0.84
Taux de charges d'exploitation TERISA (FPN) en % ²⁾	1.02
Rendement des fonds propres (ROE) en %	7.13
Rendement de placement en %	7.66
Part capital de tiers en %	11.09
Return on assets (ROIC)	6.71
Taux d'escompte moyen real 4.14% / nominal 5.71%	

Chiffres-clés actuels du portefeuille

Fortune totale en mio. de CHF	424
Quote-part de financement par des fonds de tiers en %	10.60
Taux de perte sur loyer en %	3.89

Rendement du placement ¹⁾



Rendement du placement ¹⁾

	3 mois	1 an	3 ans	5 ans	3 ans % p.a.	5 ans % p.a.	10 ans % p.a.	depuis lancement
CSF	5.37	11.50	-	-	-	-	-	19.23
Indice de référence	1.38	5.55	-	-	-	-	-	18.34

Activités immobilières et parc immobilier

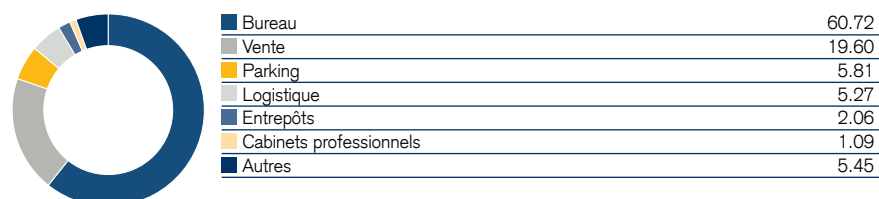
	Nombre d'immeubles	Valeur en mio. CHF
Acquisitions immobilières depuis la fin du dernier exercice *	0	0
Ventes immobilières depuis la fin du dernier exercice *	0	0
Parc immobilier actuel *	13	353

* y c. terrains à bâtir et projets de construction (au prix d'acquisition)

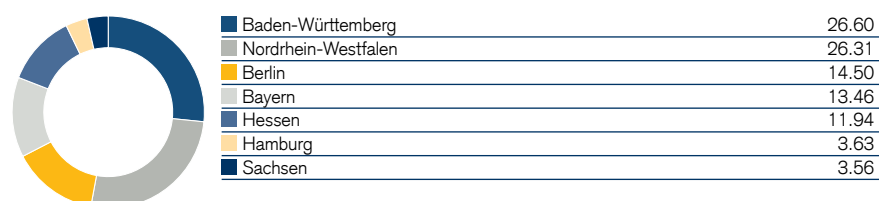
Nombre de sociétés affiliées

Créations depuis la fin du dernier exercice	0
Liquidations depuis la fin du dernier exercice	0
Portefeuille actuel	17

Immeubles selon affectation en % du revenu locatif théorique



Répartition géographique en % du revenu locatif théorique



Meilleurs 10 investissements selon valeur vénale

Lieu	Rue	en mio. CHF
Düsseldorf	Georg-Glock-Strasse 8-10	57.31
Regensburg	Friedenstrasse 28, 30, 32	49.19
Berlin	Friedrichstrasse 194-199	43.12
Frankfurt	Feldbergstrasse 35	41.98
Köln	Hohenstaufenring 30/32	28.25
Singen	August-Ruf-Strasse 5	27.11
Berlin	Alte Jakobstrasse 79-80	18.42
Pforzheim	Westl. Karl-Friedrich-Strasse 49	18.42
Stuttgart	Heilbronner Strasse 172	17.84
Ludwigsburg	Carl-Benz-Strasse 17	16.47

¹⁾ Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats présents ou futurs.

²⁾ Rachat trimestriel, avec préavis de 3 mois fin de trimestre.

La clause de non-responsabilité figurant à la fin de ce document s'applique également à cette page.

CSF Real Estate Germany

Factsheet trimestrielle

Rapport sur le trimestre précédent

Au troisième trimestre 2017, le marché de l'immobilier, tant au niveau des locations que des transactions, a continué sur sa lancée positive en Allemagne. Les taux de vacance continuent de reculer notamment dans les villes classées premières, et ils restent très bas également dans de nombreuses villes des catégories B et C. Avec un volume de transactions de 11,2 milliards EUR, le marché des investisseurs pour les immeubles commerciaux a été marqué par une

forte activité. Le rendement initial net pour les investissements immobiliers subit une pression à la baisse, l'intérêt des investisseurs n'étant toujours pas satisfait.

Fin septembre 2017, le portefeuille immobilier de CSF Real Estate Germany comportait treize immeubles répartis dans onze villes et sept Länder différents. Il est ainsi en conformité avec les directives de placement du prospectus du

groupe de placement selon laquelle le volume total du patrimoine doit être réparti entre dix terrains indépendants au minimum. En outre, le portefeuille est largement diversifié du point de vue géographique et de son contenu. Depuis le lancement du groupe de placement en septembre 2014, le rendement est de 19.23%. Ce dernier s'est établi à 5.37% au troisième trimestre 2017.

Perspectives

Credit Suisse Research table sur une hausse significative de la croissance du PIB allemand, qui devrait passer de 1,8% en 2016 à 2,2% cette année. La demande en surfaces louées continue à être solide, soutenue par une situation conjoncturelle favorable. Pour l'année 2017, nous prévoyons une croissance moyenne des loyers du marché comprise entre 3% et 4% pour l'immobilier de bureau. En raison de la pression

élevée que subissent les investissements, il est fort probable que les rendements initiaux nets demeureront sous pression même si la majeure partie du recul qui les affecte devrait déjà se trouver derrière nous. Les différences de rentabilité entre les placements immobiliers de premier choix et les emprunts d'État se situent toujours au-dessus de 250 points de base et confortent les perspectives concernant

l'immobilier en tant que classe d'actifs.

Diverses possibilités d'investissement sont à l'étude dans toute l'Allemagne afin de compléter le portefeuille de manière ciblée. L'accent reste placé sur une répartition appropriée du portefeuille entre les régions, les localisations et les affectations.

Contact

CREDIT SUISSE FONDATION DE PLACEMENT
Postfach 800, 8070 Zürich
Téléphone 044 333 48 48, Fax 044 333 59 67
csa.info@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.

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 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.

Credit Suisse Fondation de placement, Zürich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse (Suisse) SA, Zürich, en est la banque dépositaire. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et factsheet peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts sont autorisées à investir directement dans des produits CSF.

Le Total Expense Ratio (TER) correspond à la somme des commissions et des frais qui sont imputés au fur et à mesure à l'actif moyen du fonds (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de l'actif du fonds et anticipe la moyenne des douze prochains mois dans des conditions inchangées.

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