

# 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

<b>Gestionnaire</b>	Marc-Oliver Tschabold
<b>Gestionnaire depuis</b>	01.09.2015
<b>Gestionnaire basé à</b>	Zürich
<b>Devise</b>	CHF
<b>Fin de l'exercice fiscal</b>	30 juin
<b>Date de lancement</b>	01.09.2014
<b>Frais de gestion en % par an</b>	0.60
<b>Supplément d'émission (reste dans la fortune de placement) en %</b>	1.00
<b>Déduction rachat (reste dans la fortune de placement) en %</b>	1.00
<b>Souscription / Rachat <sup>2)</sup></b>	Fermé/Trimestriel
<b>Indice de référence (BM)</b>	KGAST Immo-Index (Schweiz) (TR)
<b>N° de valeur</b>	23547751
<b>Code ISIN</b>	CH0235477517
<b>Code Bloomberg</b>	CSAREGE SW
<b>Code Reuters</b>	23547751X.CHE
<b>Prix d'émission</b>	1'080.03
<b>Prix de rachat</b>	1'058.65
<b>TNA du fonds cible (en mio.)</b>	254.91

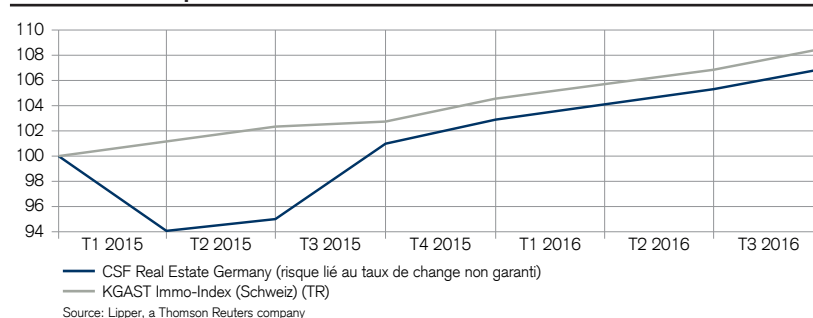
## Chiffres-clés du portefeuille au 30.06.2016

Taux des pertes sur loyer en %	7.33
Quote-part de financement par des fonds de tiers en %	12.80
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) en %	73.51
Taux de charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (FTP) en % <sup>2)</sup>	0.82
Taux de charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (FPN) en % <sup>2)</sup>	0.94
Rendement des fonds propres (ROE) en %	8.28
Rendement de placement en %	10.63
Part capital de tiers en %	11.50
Return on assets (ROIC)	8.53
Taux d'escompte moyen real 4.23% / nominal 5.79%	

## Chiffres-clés actuels du portefeuille

Fortune totale en mio. de CHF	289
Quote-part de financement par des fonds de tiers en %	10.16
Taux de perte sur loyer en %	6.31

## Rendement du placement <sup>1)</sup>



## Rendement du placement <sup>1)</sup>

	3 mois	1 an	3 ans	5 ans	3 ans % p.a.	5 ans % p.a.	10 ans % p.a.	depuis lancement
CSF	1.74	6.20	-	-	-	-	-	6.93
Indice de référence	1.69	5.92	-	-	-	-	-	12.12

## Activités immobilières et parc immobilier

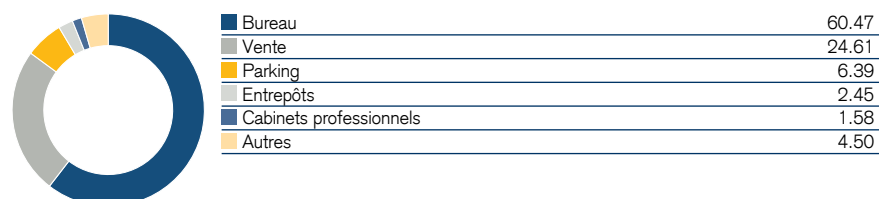
	Nombre d'immeubles	Valeur en mio. CHF
Acquisitions immobilières depuis la fin du dernier exercice *	3	54
Ventes immobilières depuis la fin du dernier exercice *	0	0
Parc immobilier actuel *	11	265

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

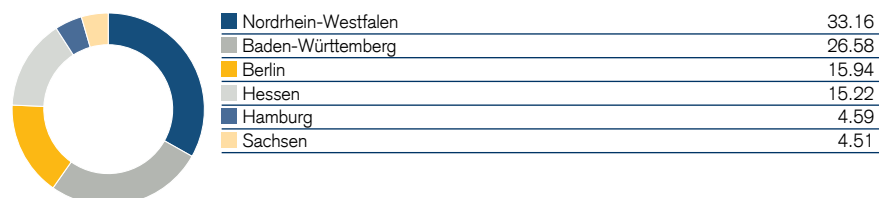
## Nombre de sociétés affiliées

Créations depuis la fin du dernier exercice	6
Eliminations 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	55.66
Berlin	Friedrichstrasse 194-199	39.71
Frankfurt	Feldbergstrasse 35	36.67
Singen	August-Ruf-Strasse 5	26.87
Köln	Hohenstaufenring 30/32	23.56
Pforzheim	Westl. Karl-Friedrich-Strasse 49	17.51
Stuttgart	Heilbronner Strasse 172	16.99
Berlin	Alte Jakobstrasse 79-80	16.14
Hamburg	Holzdam 57	12.57
Stuttgart	Hirschstrasse 20-22	10.89

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

<sup>2)</sup> 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

L'économie allemande a affiché une évolution stable au cours des trois premiers trimestres de 2016, soutenue par une conjoncture solide du marché du travail allemand. La demande en surfaces en location a donc poursuivi son redressement. Quant aux loyers des immeubles de bureaux et commerciaux, ils sont en hausse sur la plupart des marchés de placement. En outre, les investisseurs se montrent très intéressés par l'immobilier allemand, et les

rendements nets subissent toujours une pression à la baisse du fait de la faiblesse de l'offre.

Le portefeuille de CSF Real Estate Germany comporte onze immeubles dans neuf villes et six Länder différents. Il est ainsi en conformité avec les directives d'investissement de la brochure du groupe de placement selon lesquelles le volume total du patrimoine doit être réparti entre dix

terrains indépendants au minimum. Les récentes transactions ont permis de diversifier le portefeuille davantage encore sur le plan géographique et au niveau de l'affectation des immeubles. Depuis son lancement en septembre 2014, ce groupe affiche un rendement de 6,93%. Ce dernier s'est établi à 1,74% au troisième trimestre 2016.

### Perspectives

Credit Suisse Research a révisé à la hausse l'évaluation de la conjoncture allemande et s'attend pour 2016 et 2017 à une croissance de l'économie réelle de respectivement 1,8% et 1,5%. Comme il n'y a toujours aucune pression inflationniste, les taux d'intérêt devraient se maintenir autour de 0%. Par conséquent, les

placements dans les immeubles en Allemagne devraient continuer à intéresser les investisseurs, et nous nous attendons à ce que les prix de l'immobilier poursuivent leur hausse dans la plupart des villes allemandes.

Diverses autres possibilités d'investissement dans toute l'Allemagne font actuellement l'objet d'analyses approfondies, l'accent étant toujours placé sur une répartition appropriée du portefeuille entre les régions, les localisations et les affectations.

### Contact

**CREDIT SUISSE FONDATION DE PLACEMENT**  
Sihlcity - Kalandergrasse 4, 8070 Zürich  
Téléphone 044 333 48 48, Fax 044 333 59 67  
[csa.info@credit-suisse.com](mailto:csa.info@credit-suisse.com)

Ce document a été élaboré par Credit Suisse AG et/ou ses filiales (ci-après le «CS»), avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Le CS ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Le présent document reflète les opinions du CS au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments financiers ou de services bancaires et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et celles des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales, etc. La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit préalable du CS est interdite. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Par ailleurs, il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ce document ou une copie de celui-ci aux États-Unis ou de le remettre à une personne US (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs. Les indications des rendements ne considèrent pas les commissions et frais appliqués lors de la souscription ou du rachat. En outre, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. Credit Suisse Funds AG, Zurich, est le représentant en Suisse. Credit Suisse AG, Zurich, est l'agent payeur en Suisse. Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou le document d'information clé pour l'investisseur (DIC) et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich, ou de toute succursale de Credit Suisse AG en Suisse. Credit Suisse Fondation de placement, Zürich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse, 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.