CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (SUISSE) SA

Placements immobiliers en bref

2/2017

Architecture en contexte
Des architectes renommés dévoilent leur travail

Investissements directs dans des immeubles
Un conseil pour le portefeuille immobilier personnel

Immeubles à l'étranger
Diversification dans des sites de premier ordre

Page de couverture: Le CS REF International a réinvesti le capital dégagé par une vente réussie: en Californie, il a acheté un immeuble de classe A presque entièrement remis à neuf.
Cette page: L'architecture moderne et l'environnement attrayant de l'immeuble en Californie attirent des locataires de premier plan.

Éditorial
Expansion internationale

Chères lectrices, chers lecteurs,

Depuis le lancement du premier fonds immobilier en 1938, Global Real Estate est une véritable success-story. Aujourd'hui, nous gérons des actifs à hauteur de 44,3 mrd de CHF et sommes en mesure de proposer à nos investisseurs un portefeuille diversifié comportant plus de 1300 immeubles. Nous sommes leader en Suisse* et à l'étranger, nous entendons poursuivre notre croissance.

Avec nos trois piliers Global Real Estate Suisse, Global Real Estate International et Global Real Estate Mandates & Advisory, nous sommes clairement positionnés et nous appliquons une stratégie de croissance ciblée qui, chers lectrices et chers lecteurs, nous offre entre autres nettement plus d'opportunités de placement à l'international.

Nous entendons renforcer considérablement notre secteur Produits internationaux.

Pour ce faire, nous nous appuyons sur notre expérience de longue date, sur notre réseau mondial très dense et sur notre grand savoir-faire. C'est ainsi que nous avons acquis récemment, pour le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Global, deux immeubles prometteurs aux États-Unis. La gestionnaire Ruth Schmeing explique la stratégie du fonds dans un entretien. Quant à notre deuxième fonds international, le Credit Suisse Real Estate Fund International, il a continué à densifier son portefeuille. Découvrez où et comment ici.

Il me tient tout particulièrement à cœur de vous présenter l'article sur notre nouveau département Mandates & Advisory, dirigé par Daniel Tochtermann. Découvrez comment nous composons des portefeuilles immobiliers sur mesure pour nos clients et comment nous leur permettons d'investir directement dans des biens de leur choix.

Christoph Schumacher
Responsable Global Real Estate Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

*Source: FINMA

Coup de projecteur
Entretiens express sur l'architecture

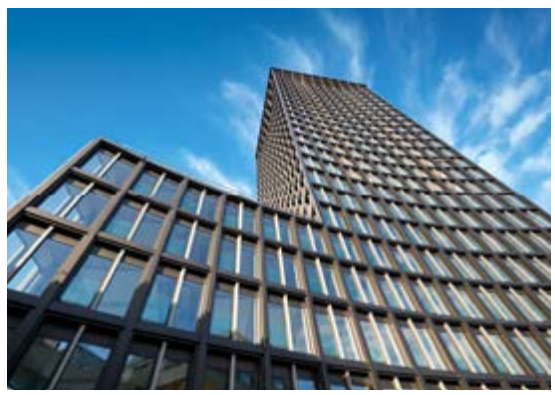
Qu'est-ce que l'architecture de qualité? Comment la reconnaît-on? Quatre architectes renommés répondent à nos questions et nous font découvrir leurs biens préférés.

>En savoir plus

Marché immobilier
Investir directement dans des immeubles sélectionnés

Les investisseurs privés et institutionnels sont de plus en plus demandeurs d'investisseurs directs. La nouvelle équipe Mandates & Advisory les soutient pour l'achat et la gestion.

>En savoir plus



Un projet exemplaire
Un nouvel emblème pour Pratteln

La Ceres Tower, construite dans le respect des normes écologiques les plus strictes, offre beaucoup de confort et de flexibilité. Comme immeuble résidentiel et de bureaux.

>En savoir plus

Entretien
Investir dans des immeubles à l'étranger

Pour nombre d'investisseurs, les immeubles à l'étranger constituent une intéressante possibilité de diversification. Ruth Schmeing, gestionnaire du Credit Suisse REF Global, nous explique sa stratégie.

>En savoir plus

Vous en saurez plus à propos d'une optimisation réussie du portefeuille du CS REF International.

>En savoir plus

Coup de projecteur
Qu'est-ce qu'une bonne architecture? Quatre avis.

Marché immobilier
Une nouvelle offre: Mandates & Advisory pour des investissements directs

Aperçu des véhicules de placement immobiliers

Investisseurs privés et qualifiés

CS REF Siat
Des logements de qualité idéalement situés

CS REF Interswiss
La plus grande surface de bureaux contiguë de Suisse

CS REF Global
Immeubles à l'étranger: un instrument de diversification

CS REF LivingPlus
Ceres Tower – une tour avec vue pour vivre et travailler

CS REF Green Property
Im Guss: du site industriel au quartier tendance

CS REF Hospitality
Paré pour l'avenir

Investisseurs qualifiés*

CS REF International
Une optimisation de portefeuille stratégique sur la côte ouest des États-Unis

CS REF LogisticsPlus
Augmentation de capital pour un portefeuille optimal

CS 1a Immo PK**
Un immeuble modèle vient compléter le portefeuille de Suisse romande

Institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts***

CSF RES
15 nouveaux appartements grâce au rehaussement

CSF RES Commercial
Gais Center: naissance d'un lieu de rencontre

CSF RES Residential
Un confort accru dans une situation prisée

CSF RE Germany
Une gestion des actifs réussie: augmenter la valeur du portefeuille

Dernière page
Nous donnons la parole à Katharina Sobotka

*Suisse: uniquement pour investisseurs qualifiés tels que définis en vertu de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux («LPCC»).
**Le cercle d'investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses suisses d'assurances sociales et de compensation exemptées d'impôts. ***Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les Factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.
La clause de non-responsabilité en fin de document vaut pour toutes les pages du magazine.

Pour ses projets immobiliers, Global Real Estate travaille avec des équipes d'architectes de renom ayant tous des visions et des idées différentes. Novum a interrogé quatre architectes: Qu'est-ce qu'une bonne architecture? À quoi la reconnaît-on? De quels objets sont-ils particulièrement fiers? Nous nous rendrons de Zurich à Paris et Malmö, en passant par Bâle, pour visiter des immeubles résidentiels, des hôtels ainsi que des installations portuaires et industrielles.

Quatre architectes, quatre styles

Vulcano, Zurich Altstetten
Dominique Perrault,
Dominique Perrault Architecture, Paris

Dominique Perrault
Dominique Perrault Architecture, Paris

Qu’est-ce qu’une bonne architecture?
Pour moi, la beauté, le style et la forme ne sont pas la référence dans l’architecture. Bien au contraire. Une bonne architecture, c’est celle que l’on comprend sans explication. Il se crée une relation physique directe entre l’objet et celui qui le regarde. Une bonne architecture doit aussi ouvrir de nouvelles perspectives à nos villes. Elle doit créer les conditions pour que les gens se sentent bien dans les métropoles. C’est aussi une réaction à un contexte. Tout ce qui existe constitue du matériau de construction à intégrer. Personnellement, je suis fasciné par la réflexion constante sur la relation entre l’architecture et le sol, la Terre. Au final, ce concept concerne aussi l’architecture souterraine.

Comment cela s’exprime-t-il dans le projet Vulcano?
Ce projet transforme une zone industrielle en un centre résidentiel et de services, et exprime très exactement ce que je pense du rapport entre architecture et contexte. Il s’adapte à la perfection à la ville et au voisinage et s’intègre dans l’environnement. L’utilisation mixte est elle aussi un aspect qui m’importe. Car l’architecture doit créer de nouveaux espaces, offrir aux être humains la possibilité de vivre autrement. Un exemple: les grands espaces ouverts et fonctionnels qui créent de nouveaux lieux pour la convivialité.

De quel projet êtes-vous particulièrement fier et pourquoi?
Chaque projet est le fruit d’une relation entre un mandant et un architecte. Le client doit partager une vision pour que le projet réussisse. L’université Ewha à Séoul, où l’architecture ne peut être réduite à la simple construction d’un bâtiment, me tient particulièrement à cœur. Nous avons creusé une vallée dans une colline et construit un paysage tout entier. Je suis également fier de notre mission pour le développement de l’Île de la Cité à Paris. Notre objectif était de créer 100 000 m² de surface supplémentaire sans ajouter pour autant d’immeubles très hauts. Un exemple: l’idée de créer un sol en verre sur le parvis de Notre-Dame permettant de mettre à jour la crypte, de faire passer la circulation au-dessus et de créer de l’espace pour de nouveaux services.

Site Internet Dominique Perrault Architecture >

Im Giessen, Dübendorf
Konrad Mäder Labhart,
atelier ww, Zurich

Konrad Mäder Labhart
atelier ww, Zurich

Qu’est-ce qu’une bonne architecture?
Une bonne architecture, c’est concevoir des espaces que la société s’appropriera encore tout à fait naturellement dans un siècle. Pour répondre à cette exigence, il faut une analyse précise du lieu. L’objectif est de trouver le bon équilibre entre proportions, typologie, espaces intérieurs résidentiels et fonctionnels et espaces extérieurs utiles. L’important est que l’être humain se sente bien. L’architecture se perçoit avec tous les sens. Le choix des matériaux et des couleurs est donc éminemment important.

Comment cela s’exprime-t-il dans l’immeuble Im Giessen?
L’immeuble de Giessen constitue le trait d’union entre le secteur artisanal et industriel et le cœur de la structure historique de la commune. Cet emblème architectural, clair et marquant, est composé d’un socle de quatre étages et d’une tour, qui s’interpénètrent dans un mouvement de rotation, créant une identité absolument unique. L’immeuble s’impose naturellement comme point d’accumulation à cet endroit. Les façades graciles et la matérialisation dans un métal chaud, couleur bronze, viennent renforcer la cohésion des volumes et placent le bâtiment dans une référence familière pour l’être humain.

De quel projet êtes-vous particulièrement fier et pourquoi?
Pour la société Bergbahnen Engelberg-Trübsee-Titlis AG, atelier ww a conçu la Timber Tower, un immeuble construit à partir d’une structure en bois préfabriquée. Ce concept, inspiré des constructions locales, vise un équilibre entre les nouvelles parties et l’ancienne construction rénovée de manière à obtenir un rapport harmonieux entre les nouveaux volumes et l’ancienne construction très présente du Grand Hotel. L’extension de l’hôtel est proposée dans la typologie d’une tour qui fait face à la construction historique à l’identité forte. Ce projet est aussi une prouesse en matière de travail d’équipe. L’étroite coopération avec IDA14 (architecture intérieure), Häring & Co. (construction bois et système) et d’autres spécialistes était la condition sine qua non pour garantir la contribution remarquable en termes d’aménagement de l’espace, d’architecture et d’exploitation pour l’agrandissement du Grand Hotel Terrace à Engelberg.

Site Internet atelier ww ›

Turm West, Zurich
Michael Schneider,
Caruso St John Architects

Michael Schneider
Caruso St John Architects, Zurich

Qu'est-ce qu'une bonne architecture?
Une bonne architecture touche au plan émotionnel de par la matérialité directe et la mise en œuvre dans notre réalité. Elle doit s'appuyer sur la richesse de l'histoire architecturale pour délivrer un message fondé et contemporain.

Comment cela s'exprime-t-il dans le projet Turm West du Hardturmstadium à Zurich?
En termes d'urbanisme, nous avons agrandi les structures existantes dans l'ancienne région industrielle Zurich West dans le but de préserver le caractère historique et d'ancrer le projet dans le quartier. Il en résulte des espaces extérieurs urbains dont la signification est à la base de l'utilisation «publique» du stade de football. Notre Turm West s'intègre comme l'un des deux éléments verticaux de l'ensemble, composé de quatre bâtiments. Par l'habillement céramique de la façade structurée, cet élément fait référence à l'idée de base du projet et vise à donner une impression tactile.

De quel projet êtes-vous particulièrement fier et pourquoi?
De la ZSC Lions Arena à Zurich Altstetten, le projet sur lequel nous travaillons actuellement. Le bâtiment s'impose à l'entrée de la ville entre autoroute et voie ferrée et constitue ainsi la porte ouest de la ville. Un programme d'aménagement complexe doit être mis en œuvre sur un espace exigu, un défi passionnant en termes de typologie et d'expression. La coopération avec le maître d'œuvre, l'une des plus grandes organisations sportives du pays, enrichit encore cette mission.

Site Internet Caruso St John Architects ›

Bülachguss-Areal, Bülach
Isabel Halene
Diener & Diener Architekten, Bâle

Isabel Halene
Diener & Diener Architekten, Bâle

Qu’est-ce qu’une bonne architecture?
Dans chaque cas, nous réinterrogeons le rapport entre le programme et le lieu. L’architecture est réussie lorsque la nouvelle construction enrichit le lieu. Une bonne architecture déclenche un approfondissement de la perception. Rien n’est juste ni faux. Ce qui nous porte, c’est l’expérience de la ville en tant que témoignage d’une action incroyablement diversifiée. La ville signifie une diversité du programme, de l’utilisation, de la forme. Une telle diversité naît lorsque le nouveau rencontre l’ancien pour entrer en relation. Une ville qui se dérobe à son histoire commence à se dissoudre. C’est la tentative répétée d’insérer le projet dans un lieu et dans le temps. C’est l’espace de notre action créatrice.

Comment cela s’exprime-t-il dans le site Bülachguss?
Les nouvelles constructions sur le site Bülachguss répondent aux exigences de construction densifiée sur le bâtiment industriel classé. Dans notre projet, nous avons cherché un modèle pour recréer un lien entre la structure du bâti existant, le site industriel classé et l’environnement. Les arêtes de l’espace habité doivent se démarquer clairement du paysage et il s’agit de créer un environnement culturel complet fait de parcs, de cours et de voies aux affectations diverses. Par ailleurs, nous avons tenté, par des thèmes architecturaux, de relier le site à son histoire industrielle. Pour le site Bülachguss, nous nous concentrons sur la construction hétérogène de l’existant en vue de créer un modèle urbain et concevons trois bandes parallèles affichant une densité urbaine et une qualité d’aménagement différentes. La nouvelle organisation, claire et différenciée, agit dès le premier regard comme une clarification dans un espace désordonné.

De quel projet êtes-vous particulièrement fière et pourquoi?
Les premiers travaux de notre bureau étaient déjà des immeubles résidentiels: Hammerstrasse et Riehenring ainsi que les maisons dans le contexte sensible de la rive historique du Rhin dans le quartier de St-Alban, en contrebas de Bâle. Aujourd’hui encore, nous concevons notre recherche d’esthétique des espaces de vie dans la confrontation avec la construction de logements du présent: sur le site Warteck à Bâle, dans les quartiers Java-eiland et KNSM-eiland, à Amsterdam, ou encore avec la Markthalleturm à Bâle ou la Mobimo Tower à Zurich. Nous entendons redéfinir les types de construction. Citons notamment le bâtiment de l’université à Malmö en Suède et les projets urbains pour la restructuration de grandes zones industrielles, comme les plans du site ABB à Baden, la zone portuaire à Malmö, le site Maag à Zurich ou le Dräger Stammwerk à Lübeck en Allemagne.

Site Internet Diener & Diener Architekten >

De plus en plus d'investisseurs privés et institutionnels recherchent des possibilités d'investir directement dans des immeubles commerciaux. Pour répondre à cette demande, Global Real Estate a lancé un nouveau service incluant des mandats individuels et un conseil sur mesure.

Des placements immobiliers sur mesure

Cet immeuble de premier ordre se trouve dans le quartier d'affaires Canary Wharf de Londres.

Les décideurs veulent décider. En particulier lorsqu'il s'agit de leur argent. Ainsi nombre de clients fortunés privés et institutionnels préfèrent investir directement leur capital dans un immeuble, plutôt que de le placer dans des véhicules prédéfinis comme des fonds. Souvent, ils veulent aussi prendre en compte des biens prometteurs à l'étranger.

«Nous nous adaptons aux exigences de nos clients. Également sur le plan conceptuel.»

Daniel Tochtermann, responsable Mandates & Advisory

De tels placements internationaux exigent beaucoup d'expérience, un solide réseau mondial ainsi que des ressources pour trouver, acheter et bien gérer de tels immeubles. En créant le nouveau département Mandates & Advisory dirigé par Daniel Tochtermann, Global Real Estate répond à ces exigences au plus haut niveau. L'accent est mis sur des biens commerciaux comme des immeubles de bureaux, de commerces et des bâtiments logistiques affichant un haut rendement. La nouvelle équipe Mandates & Advisory se charge de sélectionner les immeubles de qualité, de les analyser sur plan juridique, technique et commercial ainsi que de structurer l'investissement. L'équipe Asset Management chevronnée de Global Real Estate assure ensuite la gestion professionnelle. «Nos clients bénéficient du réseau mondial de Global Real Estate dans le domaine de l'achat de biens immobiliers, du financement, du portefeuille et de la gestion d'actifs», précise Daniel Tochtermann. «Et le tout avec un interlocuteur qui, en tant que gestionnaire de mandats, s'occupe de tous ces aspects.» Trois types de mandats sont disponibles: le mandat institutionnel, le mandat privé et le concept Club. À partir d'un volume d'investissement de 20 mio. de CHF (solutions Club) ou 100 mio. de CHF (solutions de mandats), les personnes intéressées ont accès à ces services sur mesure.

Une équipe pour trois solutions individuelles

Dans le secteur institutionnel, l'équipe Mandates & Advisory assiste différents investisseurs en Suisse et à l'étranger. Pour un gros client suisse, elle a ainsi réussi, en quelques mois seulement, à réduire le taux d'appartements vacants dans un grand immeuble. Autre exemple: pour le compte d'un investisseur asiatique, Global Real Estate a décroché le mandat pour la location et la gestion d'un immeuble de grande qualité à Francfort. Y compris la gestion stratégique et opérationnelle de l'immeuble. La base de la coopération est toujours une stratégie de placement élaborée en commun avec le client et appliquée en contact étroit avec celui-ci.

Les clients privés profitent aussi, dans le cadre d'un mandat individuel, de la constitution systématique d'un portefeuille immobilier, comprenant aussi des biens internationaux. Par exemple, grâce à notre réseau mondial, nous avons aidé un client asiatique à prendre pied en Grande-Bretagne en acquérant un immeuble de prestige. Un projet très complexe, englobant le suivi complet de la transaction: des négociations à l'exécution de la Due Diligence, en passant par la fourniture de crédits ponts et la mise en place d'un financement à long terme et d'une structuration fiscalement efficace. Ensuite, des optimisations architecturales ont été apportées, favorisant une nouvelle location.

En 2015, le Credit Suisse Property Club Europe a été créé. Le principe: plusieurs investisseurs investissent ensemble dans un immeuble commercial. Les conseillers de Global Real Estate fournissent régulièrement aux membres du club des informations sur les placements immobiliers intéressants. Mais à la fin, ceux-ci choisissent eux-mêmes les transactions immobilières auxquelles ils veulent participer. L'équipe Mandates & Advisory prend aussi en charge la structuration d'un financement intéressant, tant sur le plan du taux d'intérêt et des coûts que des garanties y afférentes (les «covenants»). Daniel Tochtermann: «Comme pour tous les mandats, les clients prennent leur décision d'investissement sur la base d'une présentation concrète du bien. Une transaction immobilière ne saurait être plus ciblée et plus personnelle.»

Global Real Estate a soutenu une entreprise d'investissement de Hong Kong pour l'acquisition d'un luxueux immeuble de bureaux dans une situation de premier plan à Londres.

La nouvelle construction «T8» dans le quartier des banques de Francfort convainc par son équipement de premier ordre et son concept pérenne de développement durable.

Global Real Estate Mandates & Advisory

Immeubles en Europe, aux États-Unis et en Asie

«L'équipe Mandates & Advisory met le client en position de prendre une décision rapide et professionnelle sur les investissements immobiliers. Cela correspond à la demande actuelle des clients dans le secteur de la clientèle institutionnelle et privée.»

Daniel Tochtermann, responsable Mandates & Advisory

Un concept qui porte ses fruits. Avec son équipe, Daniel Tochtermann gère une fortune totale de plus de 14 mrd de CHF, dans l'intérêt de ses clients.

Daniel Tochtermann
Responsable Global Real Estate Mandates & Advisory

Daniel Tochtermann travaille depuis 13 ans au sein de Global Real Estate et est à présent responsable du nouveau département Mandates & Advisory. Il a créé le premier fonds immobilier international à investissement direct de Suisse et a été responsable, huit années durant, de l'acquisition internationale d'immeubles, et donc d'un volume de transactions de plus de 18 mrd de CHF. En se fondant sur ses 25 ans d'expérience dans l'immobilier en Suisse et à l'international, cet économiste conseille aujourd'hui des clients institutionnels et privés en Suisse et dans le monde entier.

daniel.tochtermann@credit-suisse.com

Aperçu des véhicules de placement immobiliers

Informations détaillées sur les fonds et les groupes de placement:
credit-suisse.com/ch/realestate

Notre newsletter électronique vous informe sur l'actualité, les offres et les services du Credit Suisse Asset Management. Inscrivez-vous sans attendre:
credit-suisse.com/fundnewsletter

Investisseurs privés et qualifiés

> CS REF Siat

Placement cible: principalement immeubles locatifs dans les grands et moyens centres de Suisse et leurs agglomérations.
Zone cible: Suisse

> CS REF Interswiss

Placement cible: principalement immeubles commerciaux ou mixtes commerce et habitation, dans des villes ou leurs agglomérations.
Zone cible: Suisse

> CS REF Global

Placement cible: immeubles à l'étranger exclusivement – en Europe, Asie-Pacifique et Amérique. Le premier fonds immobilier suisse coté ayant cette spécificité.
Zone cible: international

> CS REF LivingPlus

Placement cible: immeubles avec services intégrés, centres pour seniors, bâtiments pour la santé et le bien-être, ainsi que concepts de construction axés sur le futur et placés dans des sites attrayants.
Zone cible: Suisse

> CS REF Green Property

Placement cible: projets et objets immobiliers durables construits dans des zones urbaines économiquement fortes. Premier fonds immobilier de Suisse focalisé sur la durabilité.
Zone cible: Suisse

> CS REF Hospitality

Placement cible: diversifié dans l'immobilier pourvu de services hôteliers dans toute la Suisse.
Zone cible: Suisse

Investisseurs qualifiés

CS 1a Immo PK

Placement cible: immeubles commerciaux et résidentiels de qualité, immeubles mixtes et immeubles destinés à l'artisanat, ainsi que projets présentant un potentiel de rendement et de plus-value.
Zone cible: Suisse

CS REF International

Placement cible: immeubles à l'étranger exclusivement. Premier fonds immobilier suisse ayant cette spécificité pour investisseurs qualifiés.
Zone cible: international

CS REF LogisticsPlus

Placement cible: constructions logistiques et immobilier proche de la logistique en Suisse. Premier fonds immobilier suisse ayant cette orientation.
Zone cible: Suisse

Institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts

CSF RES

Placement cible: principalement immeubles d'habitation. Diversification idéale des immeubles du point de vue de l'utilisation, de la structure des âges et de la répartition géographique.
Zone cible: Suisse

CSF RES Commercial

Placement cible: immeubles commerciaux, principalement bureaux et magasins, complétés par d'autres affectations commerciales, telles que la logistique ou l'habitation.
Zone cible: Suisse

CSF RES Residential

Placement cible: immeubles résidentiels dans toute la Suisse.
Zone cible: Suisse

CSF RE Germany

Placement cible: immeubles commerciaux dans d'importants centres économiques d'Allemagne.
Zone cible: Allemagne

La diversité de nos portefeuilles immobiliers

La diversité de notre portefeuille immobilier
Vidéo: une sélection d'immeubles

Une gestion immobilière à 360 degrés

Grâce à notre gestion de portefeuille complète, les investisseurs profitent d'un savoir-faire spécifique dans chaque phase.

Processus de gestion de portefeuille structuré

Gestion de produit et de portefeuille
Responsable de la performance des portefeuilles immobiliers. Détermine la stratégie de placement, prend des décisions de placement et surveille les coûts et les rendements. Premier interlocuteur des investisseurs, des analystes et des canaux de distribution.

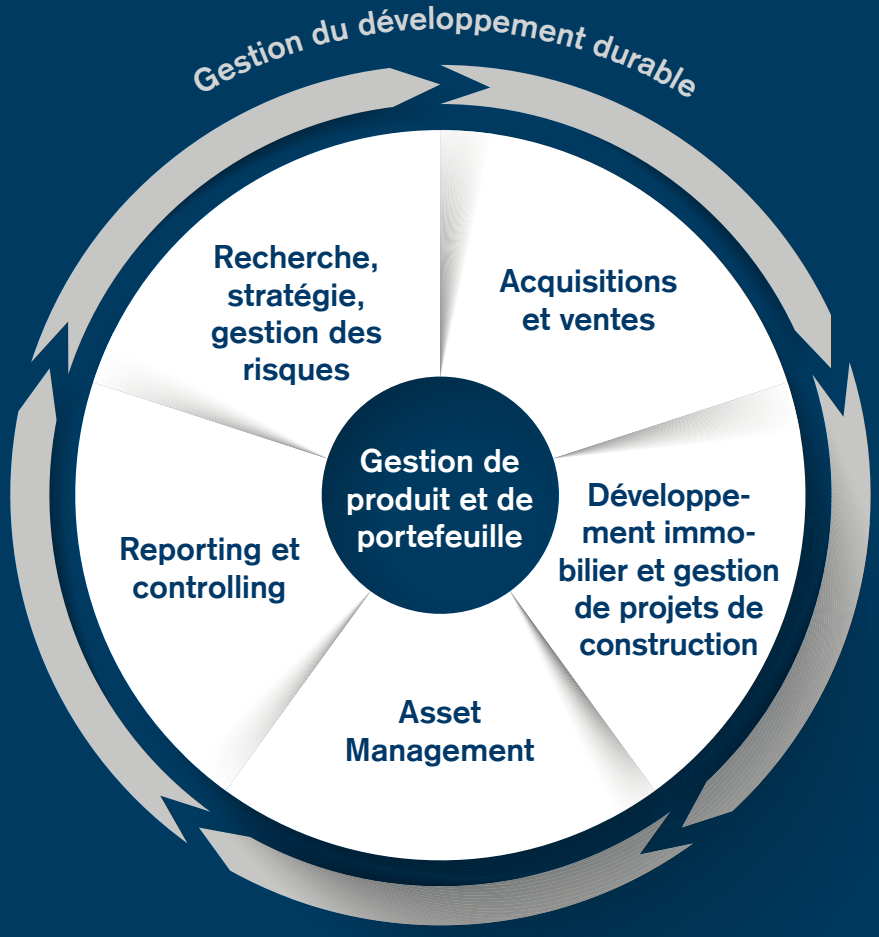
Recherche, stratégie, gestion des risques
Stratégie basée sur la recherche, combinée avec une solide expérience des équipes sur place et avec une gestion des risques complète et efficace.

Acquisitions et ventes
Contrôle due-diligence, mise en œuvre des stratégies produits par des achats et ventes d'immeubles.

Développement immobilier et gestion de projets de construction
EIdentification des potentiels de rendement et de plus-value et lancement, planification et réalisation de constructions, de transformations et de rénovations.

Asset Management
Développement et mise en œuvre de stratégies d'objets et optimisation des coûts, des produits et de l'efficacité énergétique des immeubles en portefeuille.

Reporting et controlling
Vérification de la stratégie et des objectifs du portefeuille. Établissement de rapports pour les clients.



CS REF Siat

Des logements de qualité idéalement situés

L'immeuble Jardin du Lac, terminé en septembre 2016, vient compléter le portefeuille existant du CS REF Siat dans la ville paradisiaque de Neuchâtel. Un endroit où les constructions neuves sont rares et la demande forte.

Samuel Egger
Gestionnaire du fonds CS REF Siat

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zurich
- MA en management, Univ. Fribourg
- Au sein de Global Real Estate depuis 2010

samuel.egger@credit-suisse.com

Équipements de cuisine de premier ordre et parquet en chêne vitrifié: la promesse d'un confort maximal.

Autant appréciée de ses habitants que des touristes, Neuchâtel est une ville où l'on a construit et mis sur le marché relativement peu de logements locatifs ces dernières années. Cette constatation vaut tout autant pour la vieille ville aux étroites ruelles moyenâgeuses et aux nombreux bâtiments historiques que pour la périphérie. L'une des rares constructions neuves est la propriété du Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) et vient compléter le portefeuille existant dans cette cité. Car le projet Jardin du Lac est le quatrième immeuble du fonds immobilier à Neuchâtel. Outre cette nouvelle construction achevée il y a à peu près un an, le fonds possède aussi notamment les deux immeubles résidentiels situés rue de Champréveyres 14 et rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes-d'Or 17. Tous deux ont fait leurs preuves tant sur le plan de l'acceptation et de la rentabilité.

Pour les deux sites, le CS REF Siat bénéficie, en tant que propriétaire, d'une garantie de vue sur le lac grâce à une servitude. Cette restriction aurait pu empêcher un nouveau projet de construction comportant trois corps de bâtiments, car elle réduisait le nombre d'étapes autorisés, ce qui aurait compromis la rentabilité de l'ensemble de l'investissement pour le maître d'œuvre. Après des entretiens constructifs, le CS REF Siat a légèrement adapté les restrictions concernant la hauteur maximale par rapport au terrain voisin, sans que les locataires des deux immeubles existants subissent des répercussions négatives. L'avantage pour le CS REF Siat: les stratèges en placement ont pu négocier un prix adapté au marché pour cet arrangement ainsi qu'une offre préférentielle pour l'achat d'un des trois corps de bâtiments prévus. Une coopération qui s'est avérée payante pour toutes les parties.

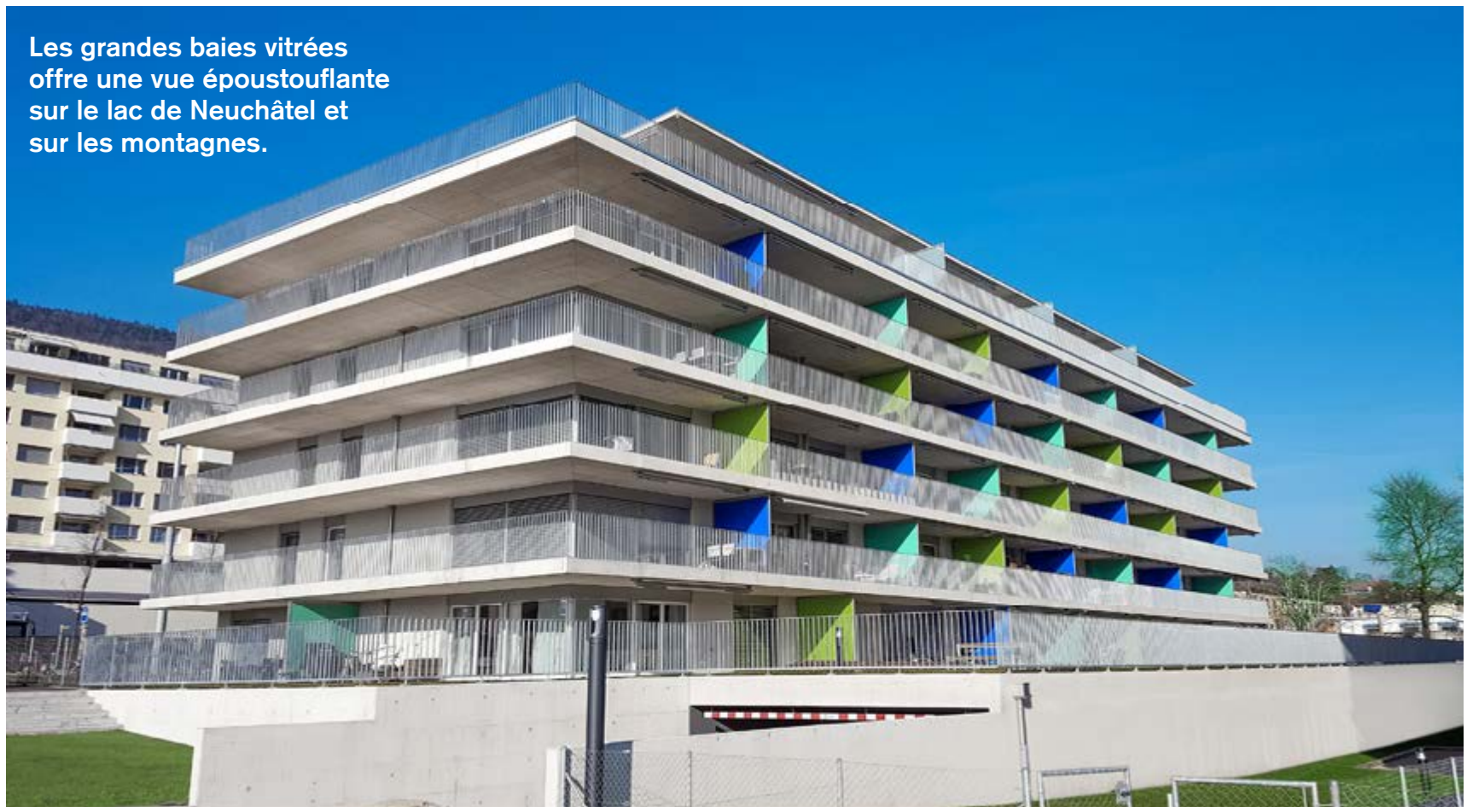
«Un succès pour toutes les parties impliquées.»

Samuel Egger, gestionnaire du fonds

Un paradis au bord du lac

Le Jardin du Lac répond aujourd'hui à toutes les attentes en matière de qualité d'habitat et de vie. La vue sur les montagnes et le lac de Neuchâtel est époustouflante. Les plans sont généreusement dimensionnés et offrent beaucoup d'espace pour l'aménagement individuel. L'équipement: de premier ordre et moderne. Tous les séjours et les chambres sont dotés d'un parquet en chêne vitrifié, de même que les cuisines dont les appareils électroménagers proviennent tous de fabricants de renom. Les carrelages haut de gamme sont standards dans toutes les salles de bain et salles d'eau. Étant donné que les appartements donnant sur le jardin ont tous de grandes baies vitrées, la protection solaire nécessaire est aussi prévue. Des stores à commande manuelle avec lamelles métalliques réglables équipent toutes les fenêtres des chambres, cuisines et séjours, et des pare-soleil électriques protègent les balcons et penthouses orientés au sud, à l'est et à l'ouest.

La diversité des appartements a de quoi convaincre: les 44 appartements locatifs de 2,5 à 5,5 pièces des trois immeubles accueillent à la fois des familles et des célibataires, et offrent aux seniors un habitat agréable, grâce aux ascenseurs et aux accès sans obstacles.



Les grandes baies vitrées offre une vue époustouflante sur le lac de Neuchâtel et sur les montagnes.

Le CS REF Siat a acquis le projet Jardin du Lac en juillet 2014. Le fait que presque tous les appartements ont pu être loués pour la date d'autorisation de l'emménagement du 1er octobre 2016 prouve le succès de l'immeuble. Celui-ci vient compléter le portefeuille durable, largement diversifié, de biens existants de bonne qualité ainsi que de projets de construction de premier ordre.

CS REF Siat (valeur n° 1 291 370)
Immobilier résidentiel

Chiffre clé par année commerciale	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	**30.09.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	2 237,6	2 330,4	2 440,6	2 648,0	**2 722,2**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	15,83	17,40	20,29	14,20	**10,10**
Performance en %	5,25	–1,10	7,65	13,85	**8,93**
Rendement de placement en %	6,60	5,88	5,04	8,80	**4,06**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,76	0,75	0,73	0,73	**0,72**
Taux de perte sur loyer en %	2,57	2,97	3,34	3,53	**4,33**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 30 septembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF Interswiss

La plus grande surface de bureaux contiguë de Suisse

L'Ambassador House à Zurich Nord propose quelque 58 000 m² de surface utile totale, dont 38 000 m² sont prévus pour accueillir des bureaux. Près de 40% de cette surface est d'ores et déjà louée à Sunrise Communications AG.

Samuel Egger
Gestionnaire du fonds CS REF Interswiss

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zurich
- MA en management, Univ. Fribourg
- Au sein de Global Real Estate depuis 2010

samuel.egger@credit-suisse.com

Un centre de fitness, des restaurants et une crèche: voici quelques exemples du bon mix de locataires de l'immeuble de Zurich Nord.

Après la rénovation complète et le repositionnement de l'Ambassador House, le Nord de Zurich abritera la plus grande surface de bureaux contiguë de Suisse. Propriété à 50% du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss), l'immeuble a été complètement désossé et les étages supérieurs ont été agrandis. De généreux puits de lumière éclairent les espaces de bureau de manière naturelle, créant une atmosphère fraîche et positive. Tous les plans sont modulaires et permettent d'organiser individuellement et d'exploiter efficacement les espaces.

«L'Ambassador House offre qualité, flexibilité et une multitude de services attrayants.»

Samuel Egger, gestionnaire du fonds

Une offre de services unique en Suisse

Dès la réception, très accueillante, le complexe convainc par sa luminosité et la modernité de son aménagement. Au-delà, les locataires trouveront notamment des espaces de co-working, un centre de fitness et différentes offres de restauration, dont un bar à espresso. Une crèche offre aux petits visiteurs l'environnement et l'attention dont ils ont besoin pendant que leurs parents travaillent l'esprit tranquille.

L'immeuble est idéalement desservi par les transports publics de proximité et les autoroutes en direction de Zurich, Schaffhouse et Saint-Gall. Le centre-ville est à une vingtaine de minutes et l'aéroport à une dizaine. L'efficacité caractérise aussi la consommation énergétique du bâtiment ainsi que de nombreux autres critères environnementaux. Une fois la rénovation complète terminée, l'Ambassador House devrait donc se voir attribuer le certificat LEED Platine (Leadership in Energy and Environmental Design).

Das moderne Business Center mit optimaler Verkehrsanbindung.

Une entreprise a repéré très vite la qualité de ce site: Sunrise Communications AG, qui, avec plus de trois millions de clients et quelque 1700 collaborateurs, est le plus grand opérateur de téléphonie privé de Suisse.

Elle occupera 17 000 m², soit près d'un tiers de la surface utile totale, ainsi que 400 des 1100 places de stationnement. Le CEO de Sunrise, Olaf Swantee, se félicite de l'emménagement prévu pour le printemps 2019: «Avec sa situation centrale, son infrastructure remarquable et son concept inspirant de place de travail, l'Ambassador House est en parfaite adéquation avec la culture d'entreprise de Sunrisee.»

Un bel environnement de travail
Si vous n'êtes pas encore certain que l'Ambassador House est la bonne adresse pour votre entreprise, venez donc jetez un coup d'œil dans notre salle d'exposition d'une taille également record. Sur 700 m², elle présente des modèles possibles de places de travail novatrices: des pièces de designer à vivre, conçues par l'expert en aménagement intérieur Teo Jakob. Ceux qui veulent se faire une idée de l'extraordinaire atmosphère de travail possible dans cet environnement peuvent visiter la salle d'exposition à tout moment.

Presque comme une ville dans la ville, l'Ambassador House promet une expérience de tous les superlatifs et un environnement de travail extraordinaire. Des négociations sont en cours avec d'autres entreprises à la recherche de locaux conjuguant modernité et qualité.

Site Internet Ambassador House >

CS REF Interswiss (valeur n° 276 935)
Biens immobiliers commerciaux

Chiffre clé par année commerciale	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	**30.09.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	1 790,9	2 041,8	2 206,7	2 265,5	**2 298,0**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	16,47	24,17	28,86	23,76	**24,75**
Performance en %	2,40	–6,21	9,41	3,37	**7,93**
Rendement de placement en %	6,35	4,72	5,21	4,59	**3,45**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,70	0,69	0,67	0,69	**0,68**
Taux de perte sur loyer en %	3,66	5,11	5,94	7,16	**8,73**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 30 septembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF Global
Immeubles à l'étranger: un instrument de diversification

Le CS REF Global est le premier fonds immobilier suisse coté en bourse investissant exclusivement à l'étranger. Sa gestionnaire, Ruth Schmeing, nous parle du portefeuille du fonds ainsi que de sa stratégie.

Madame Schmeing, le Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) propose aux investisseurs institutionnels et privés de participer à un portefeuille diversifié constitué d'immeubles aux États-Unis, dans la zone Asie-Pacifique et en Europe. Quelle est sa composition exacte?
Les 12 immeubles du CS REF Global sont aux États-Unis, en Allemagne, en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas, au Japon, au Chili et en Australie. Le fonds suit une stratégie Core/Core plus et propose ainsi aux investisseurs un portefeuille d'immeubles de qualité situés dans des sites de premier ordre. Les recettes des loyers se répartissent actuellement entre plus de 50 locataires.

Si l'immobilier est prisé par les investisseurs, nombre d'entre eux se sont focalisés jusqu'à présent sur le marché suisse. Quels facteurs prônent une diversification à l'étranger?
Bien que l'appétence pour le marché national en ce qui concerne l'allocation des immeubles soit très élevée, différents facteurs favorisent le développement futur du segment international pour les placements. C'est d'une part la très faible corrélation entre l'immobilier à l'étranger et les placements immobiliers et financiers en Suisse. D'autre part, la situation positive sur les marchés de la location à l'étranger et la persistance de la faiblesse des taux en Suisse plaident aussi pour cette tendance.

«Nous misons actuellement sur une gestion proactive des actifs.»
Ruth Schmeing, gestionnaire du fonds

Comment et où est effectuée la gestion de ce portefeuille largement diversifié et quel rôle joue le facteur fluctuations de change pour vos investissements?
Le fonds est géré depuis la Suisse, mais nous recourons à l'expertise locale de nos collègues et partenaires dans les régions pour garantir l'accès à des marchés immobiliers préférentiels au niveau mondial. La devise du fonds est le franc suisse et nous couvrons largement le capital investi contre les fluctuations de change.

Ruth Schmeing
gestionnaire du fonds CS REF Global

Ruth Schmeing est active depuis avril 2014 au sein de Global Real Estate. Au début, elle était en charge de la gestion des actifs d'un portefeuille immobilier commercial dynamique en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas, en Espagne et en Irlande. Dans cette fonction, elle a en outre encadré, en qualité d'Asset Manager, de nombreuses transactions immobilières concernant des immeubles Core-Add et Value-Add, en particulier en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas. Avant d'intégrer le Credit Suisse, Ruth Schmeing a occupé pendant plus de sept ans différents postes au sein de la société internationale de conseil immobilier Cushman & Wakefield (DTZ) à Francfort. Durant cette période, elle était notamment responsable de nombreux mandats due-diligence et d'évaluation pour des immeubles commerciaux ainsi que de gros portefeuilles pour des investisseurs nationaux et internationaux.

ruth.schmeing@credit-suisse.com

L'an dernier, le CS REF Global a acquis trois nouveaux immeubles. Où sont-ils situés?
Deux acquisitions aux États-Unis ont permis au fonds de renforcer son allocation outre-Atlantique. L'un d'eux se trouve dans le Waterfront District à Seattle. Au moment de l'achat, celui-ci était loué à 92% à cinq locataires. Le deuxième immeuble est à Denver, à proximité de l'aéroport. Il a été construit en 2008 et a reçu le certificat LEED Argent (certificat de construction écologique). Il est entièrement loué à long terme au numéro un mondial du secteur des systèmes de nettoyage. Par ailleurs, le fonds a acheté un immeuble moderne dans le quartier dynamique de Westend à Leeds (Grande-Bretagne).

Vous avez consacré le premier semestre de cette année à optimiser encore le portefeuille. Quelles ont été vos priorités?
Nous misons continuellement sur la gestion proactive des actifs. Ces derniers mois, nous avons encore intensifié celle-ci et avons ainsi pu louer totalement l'immeuble acheté à Seattle avec quelques surfaces vacantes. Qui plus est, nous avons pu signer une prolongation de contrat de dix ans pour le bâtiment que nous possédons à Perth (Australie). Pour l'immeuble à Leeds, que nous avons acheté alors qu'il restait environ 10% de surfaces de bureau vacantes, nous avons créé un nouveau concept marketing et achevé la rénovation prévue de la réception.

Le CS REF Global investit principalement dans des immeubles commerciaux. Pourquoi?
Le marché de l'immobilier de bureau offre non seulement des standards mondiaux, mais aussi une grande transparence et une grande liquidité dans de nombreux pays. Des critères essentiels pour un fonds avec stratégie Core/Core plus. Nos immeubles se caractérisent par des locataires à long terme affichant une bonne solvabilité, ce qui permet d'obtenir des rentrées relativement sûres et stables. Néanmoins, on peut tout à fait envisager d'autres types d'utilisation, comme la logistique ou des concepts résidentiels.

CS REF Global (valeur n° 13 985 167)
Biens immobiliers à l'étranger

Chiffre clé par année commerciale	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	296,8	309,1	323,6	308,3	**358,9**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	27,08	34,59	33,94	25,23	**23,94**
Performance en %	3,90	–9,49	10,00	3,65	**0,12**
Rendement de placement en %	1,57	2,19	5,71	1,79	**1,41**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,92	1,17	1,12	0,98	**1,13**
Taux de perte sur loyer en %	0,32	2,14	10,41	7,69	**7,97**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds. Date de lancement 29.11.2011, clôture du premier exercice le 31.12.2012.
Source: rapports annuels au 31 décembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF LivingPlus

Ceres Tower – une tour avec vue pour vivre et travailler

En achevant la Ceres Tower, le CS REF LivingPlus a franchi une nouvelle étape dans le développement de sites. Cet extraordinaire immeuble commercial et résidentiel fait l'objet d'une grande demande.

Stefan Bangerter
Gestionnaire du fonds CS REF LivingPlus

- MAS Real Estate (Curem), Univ. Zurich
- MBA, Univ. Rochester et Berne
- Au sein de Global Real Estate depuis 2003

stefan.bangerter@credit-suisse.com

Pratteln est un point de rencontre et lieu de vie pour les habitants et les actifs, non loin du centre-ville de Bâle. Une ancienne région industrielle, devenue en vingt ans un site commercial attrayant et un lieu de vie moderne, sans perdre son âme. La commune, située à moins de dix minutes de la gare centrale de Bâle, a connu un véritable boom de la construction et du développement pour devenir une petite ville à part entière.

Un projet exemplaire pour l'homme et l'environnement
Avec la Ceres Tower de 82 m, propriété du
Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus), c'est le plus grand emblème de la région qui se dresse en ce lieu dynamique. Le bâtiment n'impressionne pas uniquement par sa hauteur. La tour conçue par la société atelier ww Architekten SIA AG se distingue aussi d'autres bâtiments de ce type par sa forme expressive, sa couronne de toit en encorbellement et sa façade métallique couleur bronze. À l'intérieur, les immenses baies vitrées assurent une vue grandiose sur Pratteln, Bâle et les environs. Et l'infrastructure de transport est elle aussi de premier ordre – que ce soit avec les transports publics ou avec la voiture. La gare de Pratteln est à distance de marche et les autoroutes A2 (Bâle/Saint-Gotthard) et A3 (Zurich) sont à proximité immédiate. Outre les offres attrayantes pour le shopping et la restauration, le plus grand parc aquatique de Suisse se trouve à distance de marche de la Ceres Tower. À Pratteln, les amateurs de baignade et de wellness seront tout aussi comblés que les amoureux de la nature, qui trouveront à proximité de nombreuses oasis de détente dans la verdure.

«La Ceres Tower allie architecture remarquable à l'extérieur et qualité extraordinaire à l'intérieur.»

Stefan Bangerter, gestionnaire du fonds

La nouvelle construction a été réalisée en standard Minergie. Elle répond donc aux exigences écologiques les plus strictes et s'est vu attribuer le label greenproperty Gold. Outre l'efficacité énergétique et les matériaux écologiques, celui-ci prend aussi en compte des aspects sociaux de développement durable ainsi que l'utilisation responsable des ressources, l'exploitation de l'immeuble ainsi que l'infrastructure disponible dans les environs

Des perspectives extraordinaires: sur le plan commercial et privé.
Les 5830 m^2 de surfaces de bureaux se répartissent du rez-de-chaussée au septième étage. Les unités par étage vont de 160 à 890 m^2, ce qui permet une location conforme aux besoins. Les différentes surfaces sont en outre modulaires, autorisant une organisation totalement personnalisée. Il est même possible de regrouper plusieurs étages. L'équipement de base offre lui aussi un maximum de confort et de souplesse. Tous les espaces de bureaux sont équipés d'un système de plafonds hybrides assurant une climatisation efficace et disposent de tous les câblages et conduites nécessaires, fibre de verre comprise. Cette offre attrayante est complétée par 540 m^2 de surfaces

Entre une infrastructure de transport de premier ordre et des oasis de détente dans la verdure se dresse la superbe Ceres Tower à Pratteln, qui offre de belles surfaces commerciales et résidentielles.

La loggia avecvue, l'extension ouverte et claire ainsi qu'un aménagement moderne viennent parachever l'offre d'appartements loués.

logistiques et de stockage au sous-sol. À partir du huitième étage se trouvent 90 appartements de 2,5 et 3,5 pièces à louer, répartis sur quinze étages. En plus d'une vue à couper le souffle, ils disposent d'un aménagement de premier ordre. Ils comprennent presque tous une loggia. Un superbe parquet en chêne clair crée une atmosphère à la fois moderne et chaleureuse. Les équipements des cuisines et des salles de bain convainquent par leur grande qualité et comprennent un lave-linge et un sèche-linge. Tous les appartements disposent de leur propre cave. Sans oublier le parking au sous-sol.

Équipement haut de gamme et vue incroyable: la Ceres Tower s'adresse à des locataires souhaitant vivre près de la nature sans renoncer à la proximité de la ville de Bâle.

Encore plus d'avenir en préparation

Dans les prochaines années, les habitants et les employés pourront bénéficier d'autres évolutions positives. Divers projets d'infrastructure sont prévus, et, par exemple, des prolongements de lignes de tramway et de nouveaux parkings, qui ne nuiront en rien aux sites existants et viendront encore accroître la qualité de vie autour de l'immeuble. Signalons notamment qu'un arrêt de tram souterrain est prévu directement devant la Ceres Tower.

La Ceres Tower, qui pourra accueillir ses premiers occupants à l'automne 2017, vient compléter de manière idéale le portefeuille immobilier du CS REF LivingPlus. Dès l'été de cette année, 40% des surfaces commerciales ont pu être louées et des négociations sont également en cours avec d'autres locataires intéressés. Et il ne reste plus que 10 appartements à louer sur les 90. Des chiffres qui parlent d'eux-mêmes.

Site Internet Ceres Tower >

CS REF LivingPlus (valeur n° 3 106 932)
Habitat avec services / Immobilier pour seniors

Chiffre clé par année commerciale	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	2 222,4	2 325,4	2 397,7	2 505,7	**2 663,0**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	15,98	11,91	14,53	18,42	**15,41**
Performance en %	5,56	5,11	13,33	–1,54	**9,28**
Rendement de placement en %	3,46	4,47	3,23	3,99	**3,58**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,67	0,67	0,67	0,67	**0,66**
Taux de perte sur loyer en %	7,20	6,54	5,86	5,28	**5,17**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 31 décembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF Green Property

Im Guss: du site industriel au quartier tendance

La transformation de l'ancien site de la fonderie Bülach donne naissance, aux portes de Zurich, à un nouveau quartier doté de logements et de surfaces commerciales attrayantes. Le CS REF Green Property a acquis ici trois parcelles, sur lesquelles le superbe concept Im Guss garantira la préservation du charme du complexe industriel en partie classé.

Urs Frey
Gestionnaire du fonds CS REF Green Property

- MAS en gestion immobilière, Haute école de Lucerne
- Au sein de Global Real Estate depuis 2010

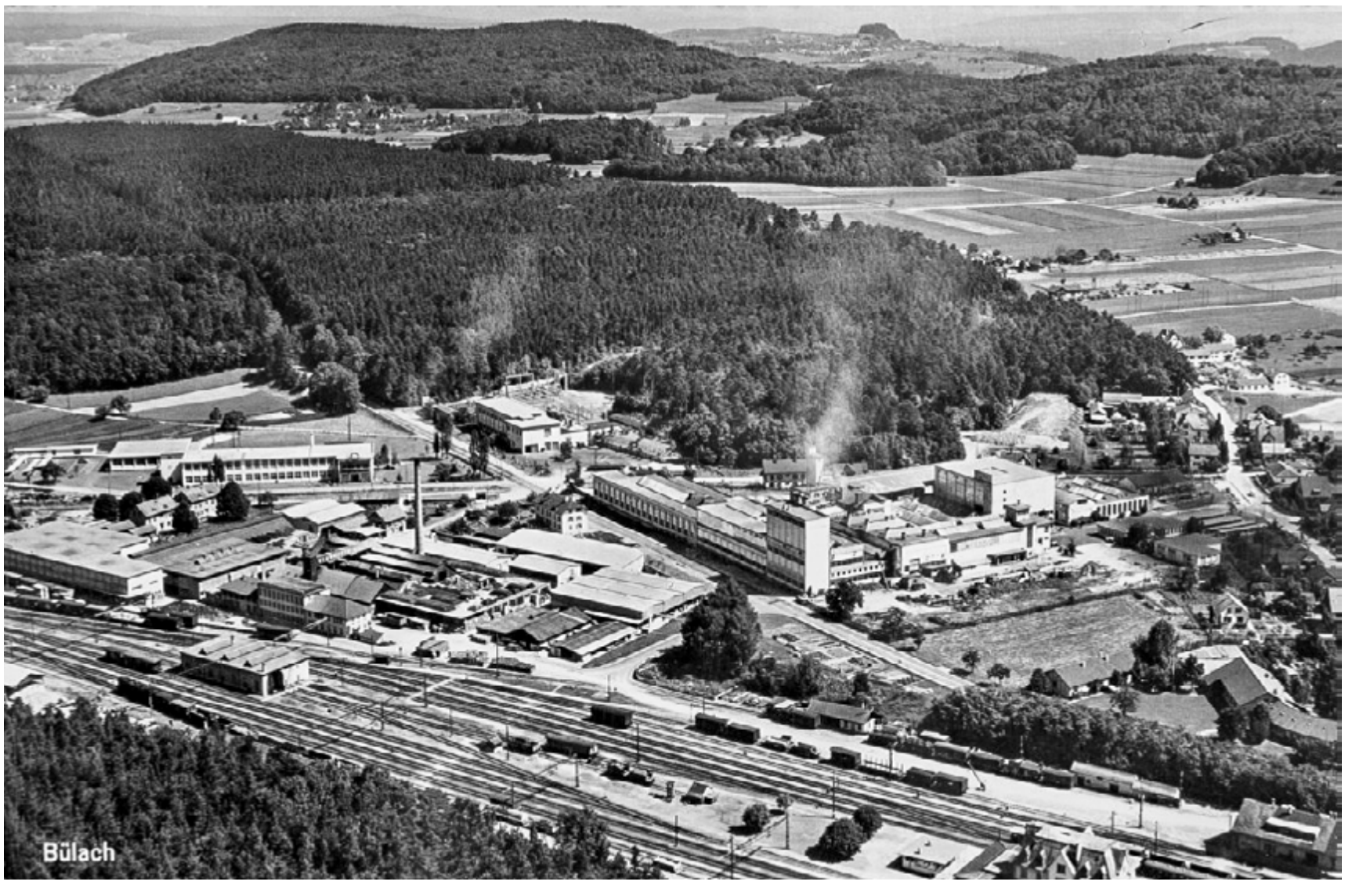
urs.frey@credit-suisse.com

Bülach, une commune de 19 000 habitants, constitue le centre économique de la région Zurich Unterland. Après la fermeture de la fonderie locale en 2002 et le démantèlement des bâtiments et installations en 2016, de nouveaux concepts d'utilisation sont nés sur l'ancien complexe industriel.

«Le projet Bülachguss montre le potentiel d'anciens sites industriels.»

Urs Frey, gestionnaire du fonds

La surface de 44 000 m² à usage mixte est située à distance de marche de la gare de Bülach. Le site bénéficiera donc des meilleures dessertes de transports publics. Il proposera un parc public comportant des aires de jeu et de détente aux amateurs de loisirs et de calme. Le plan d'aménagement de l'ensemble du concept Im Guss a été élaboré par le bureau d'architecte bâlois Diener und Diener et prévoit une subdivision en sept parcelles. Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) a acheté les parcelles 1, 2 et 5. L'acquisition englobe le bâtiment principal classé de l'ancienne fonderie (parcelle 1) qui réalise la symbiose entre l'architecture moderne du quartier Bülachguss et l'histoire industrielle du site.



Sur le site de l'ancienne fonderie, des appartements modernes ainsi que des surfaces de bureaux et commerciales verront le jour.

La structure porteuse classée de la halle industrielle de 160 mètres de long offre beaucoup de cachet pour des surfaces commerciales dans l'esprit design et loft.

La rénovation du bâtiment classé satisfait aux prescriptions du standard Minergie et du label de qualité greenproperty.

L’emménagement des locataires est prévu pour l’automne 2019.

De l’industrie au design

La halle industrielle de 160 mètres de long abritait le cœur de l’ancienne fonderie: la production d’acier. Cet immeuble permettra de créer des surfaces commerciales haut de gamme dans l’esprit design et loft. La structure porteuse classée du bâtiment contribue largement à créer cette atmosphère. Dans le cadre du développement de projet, ce bâti existant sera rénové dans le respect des prescriptions de la conservation des bâtiments historiques, de la norme Minergie et du label de qualité greenproperty. Après les travaux de rénovation prévus, la façade ouest côté rue, également classée, brillera d’un tout nouvel éclat et attirera les regards des passants.

Une grande partie de l'immeuble a déjà pu être louée. À partir de l'automne 2019, Coop sera le principal locataire et occupera près de 40% de l'ensemble de la surface totale de 5634 m². Une crèche de 500 m² viendra compléter l'offre du quartier. L'école de musique Zürcher Unterland envisage elle aussi de s'installer dans le bâtiment principal. Non contente d'occuper des locaux de formation, elle organisera des manifestations musicales dans sa propre salle de concert, qu'elle louera aussi à des tiers. Un espace restauration en cours de conception viendra compléter la sélection d'offres attrayantes dans le bâtiment principal classé.

Des appartements où il fait bon vivre

Habillée de klinkers, la nouvelle façade de l'ancienne fonderie est le trait d'union entre les bâtiments à usage commercial et à usage privé, à l'extrémité nord du site (parcelle 2). Il est prévu d'y construire trois nouveaux immeubles résidentiels comportant au total 113 appartements répartis autour d'une paisible cour intérieure plantée de végétation. La parcelle 5, située au sud de la parcelle 2, verra elle aussi se dresser quatre immeubles comptant 129 appartements. Ils pourront être occupés pour l'automne 2019. Sous la houlette de Allreal Generalunternehmung AG, l'ancien complexe industriel commencera une nouvelle vie, prouvant ainsi que la transformation d'un site selon des principes durables est possible et offre un grand potentiel de rendement.

Site Internet Bülachguss >

CS REF Green Property (valeur n° 10 077 844)
Immeubles durables

Chiffre clé par année commerciale	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	542,3	708,8	789,3	865,1	**2 343,0**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	0,00	8,63	15,04	21,21	**16,96**
Performance en %	8,60	–0,61	9,44	8,04	**9,58**
Rendement de placement en %	4,38	3,50	3,80	4,22	**5,68**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,64	0,67	0,67	0,64	**0,67**
Taux de perte sur loyer en %	2,71	5,20	11,20	9,83	**8,01**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 31 décembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF Hospitality
Paré pour l’avenir

La diversification du portefeuille par des concepts d’immeubles porteurs et une présence régionale posent les jalons d’un avenir prometteur du CS REF Hospitality.

Christophe Piffaretti
Gestionnaire du fonds CS REF Hospitality

- BSc Economics HEC Lausanne / Executive MBA
- BSc Hospitality Management École Hôtelière Lausanne
- Au sein de Global Real Estate depuis 2014

christophe.piffaretti@credit-suisse.com

La société est en mutation perpétuelle, ce qui implique aussi une évolution des exigences imposées aux immeubles. Aujourd'hui, on ne peut plus se contenter de louer de simples immeubles résidentiels ou de proposer des hôtels stéréotypés. Il est capital de diversifier correctement son portefeuille afin de garantir la pérennité de celui-ci.

«Les concepts d'utilisation sont multiples. Notre portefeuille aussi.»

Christophe Piffaretti, gestionnaire du fonds

Du campus au centre de congrès

La bibliothèque de la Zürcher Hochschule für Ange-wandte Wissenschaften (ZHAW) à Winterthour est un bâtiment qui satisfait de manière optimale à ce critère; de même que les écoles hôtelières du Swiss Education Group. Deux immeubles qui, sur le plan de la forme et de la fonction, répondent à toutes les exigences actuelles en termes de confort et de convivialité. C'est aussi le cas du SwissTech Convention Center sur le campus de l'EPFL à Lausanne, l'un des centres de congrès les plus modernes au monde.

Les exemples cités, tous propriété du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality), montrent clairement à quel point le gestionnaire du fonds Christophe Piffaretti mise sur d'excellents locataires présentant une solvabilité de premier ordre: pour la ZHAW, le canton de Zurich, et pour le SwissTech Convention Center, la Confédération.

Parallèlement aux immeubles de formation, le fonds mise également sur le développement des immeubles de santé comme les hôpitaux et les centres médicaux, mais aussi sur les résidences pour séjours business ou longue durée ou encore l'habitat encadré. L'évolution démographique et la mondialisation du marché du travail recèlent de grandes opportunités pour le secteur de l'immobilier. C'est la raison pour laquelle les experts en placement du CS REF Hospitality cherchent en permanence des possibilités pour diversifier encore davantage le portefeuille du fonds.

Une structure diversifiée de portefeuille et de locataires

Aux fins de diversification, le fonds investit aussi une petite part du portefeuille dans l'immobilier de bureau. L'immeuble situé Sägemattstrasse 1 à Köniz en est un bon exemple, y compris pour la diversification géographique. Idéalement situé à proximité de la gare, le bâtiment jouit d'une telle acceptation qu'il est intégralement loué. Le mix hétérogène de locataires de cet immeuble de 6600 m^2 contribue aussi de manière décisive au succès: ainsi, la société de chemins de fer BLS, dont l'actionnaire principal est le canton de Berne, y a installé son siège – encore un locataire présentant une solvabilité de premier ordre. Par ailleurs, l'Organisation du monde du travail (OrTra) forme son personnel infirmier dans le bâtiment. La célèbre confiserie Beeler y est elle aussi représentée et veille à ce que l'on puisse se rencontrer au rez-de-chaussée autour d'un café, dans une ambiance détendue.

Outre la confiserie Beeler, l'immeuble de bureaux de Köniz abrite aussi le siège de BLS.

CS REF Hospitality (valeur n° 11 876 805)
Immeubles Hospitality

Chiffre clé par année commerciale	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	1 121,8	1 341,2	1 361,0	1 305,4	**1 256,1**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	18,20	26,81	30,70	26,85	**30,64**
Performance en %	13,93	–11,23	5,28	–2,22	**5,56**
Rendement de placement en %	2,63	3,64	2,01	3,98	**–3,76**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,62	0,56	0,60	0,62	**0,50**
Taux de perte sur loyer en %	0,85	1,92	1,00	1,54	**2,23**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds. Date de lancement 25.11.2010, clôture du premier exercice le 31.12.2011.
Source: rapports annuels au 31 décembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF International

Une optimisation de portefeuille stratégique sur la côte ouest des États-Unis

En vendant avantageusement l'immeuble situé 114 Sansome Street à San Francisco et en rachetant deux immeubles à Portland (Oregon) et Glendale (Californie), le CS REF International a procédé à une optimisation stratégique de son portefeuille sur la côte ouest des États-Unisküste der USA strategisch optimiert.

Marc-Oliver Tschabold
Fondsmanager CS REF International

- BSc en économie d'entreprise ZHAW
- Au sein de Global Real Estate depuis 2008

marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com

L'immeuble commercial rénové à Portland (Oregon) se caractérise par un WAULT de 10 ans.

En acquérant, en octobre 2013, l'immeuble de bureaux situé 114 Sansome Street dans le Financial District de San Francisco, le Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) a ajouté à son portefeuille un bien on ne peut plus rentable. Une excellente opération possible grâce à l'ancienne situation sur le marché plutôt volatil de San Francisco. Grâce à leur expertise, les spécialistes en placement du CS REF International ont pu interpréter de manière idéale le cycle de marché et vendre le bien en février de cette année, en réalisant un bénéfice extraordinaire de 150 mio. de CHF. Et ce grâce au moment de la vente parfaitement choisi et à la gestion hyperefficace des actifs. Cette marge bénéficiaire équivaut à une augmentation de non moins de 40% des loyers perçus pendant toute la durée de détention du bien. Quant au Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT), qui reflète la durée résiduelle pondérée moyenne des contrats de location, il est passé de 3,3 à 4,5 ans. Des optimisations qui ont pu être réalisées lors de la reconduction des contrats de location existants et des nouvelles locations.

«Notre succès repose sur une connaissance approfondie du marché et sur une gestion efficace des actifs.»

Marc-Oliver Tschabold, gestionnaire du fonds

Un capital pour des investissements intelligents

Le capital libéré a été réinvesti dans deux immeubles prometteurs sur la côte ouest des États-Unis. 207 Goode Avenue est un immeuble de classe A pratiquement remis à neuf situé à Glendale (Californie). Il est certifié LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Or et se trouve dans la grande banlieue de Los Angeles. Il n'est pas uniquement intéressant en raison de son très bon taux de location et d'un WAULT de 8,8 ans, mais aussi par la qualité des locataires comme Avery Dennison, Equinox Fitness et Whole Foods Market.

Le deuxième immeuble est quant à lui situé dans la partie nord de la côte ouest, à Portland (Oregon). 1320 SW Broadway est un bâtiment du Central Business District de la ville et a une histoire. Construit en 1947, il a abrité l'«Oregonian Newspaper». Ce n'est que très récemment que le bien a été transformé en un immeuble de bureaux de classe A de six étages, doté d'une superbe réception et de plans correspondant aux besoins d'aujourd'hui. Une rénovation également récompensée par un certificat LEED Or. Le taux de location est de 94% et la qualité des locataires est excellente. Avec un WAULT de 10 ans, l'immeuble commercial Broadway est un investissement sûr aux très bonnes perspectives de développement.

La grande qualité des locataires parle en faveur de l'immeuble remis à neuf en Californie.

Des succès dans la location aussi au Canada

Un autre immeuble prometteur est en passe d'être terminé à Vancouver. Baptisé The Exchange, le bâtiment se trouve au centre du Financial District de la métropole canadienne, à proximité immédiate du très en vogue quartier du port. Trois nouveaux contrats de location viennent d'être signés et l'immeuble est déjà loué à 60% des mois avant d'être terminé.

Une émission réussie

L'augmentation de capital du CS REF International effectuée du 29 mai au 9 juin 2017 est un succès: elle a permis d'amener de nouveaux fonds à hauteur du montant maximal de 239,2 mio. de CHF, qui seront utilisés pour le futur développement ciblé du portefeuille immobilier.

CS REF International (valeur n° 1 968 511)
Immeubles à l'étranger

Chiffre clé par année commerciale	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	**31.12.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	2 071,5	2 190,4	2 431,7	2 479,6	**2 837,0**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	5,20	4,02	13,74	12,76	**13,81**
Performance en %	0,75	7,04	11,35	8,05	**9,02**
Rendement de placement en %	3,69	4,49	5,92	4,95	**5,14**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,91	0,95	0,85	0,86	**0,85**
Taux de perte sur loyer en %	6,44	6,04	5,92	4,50	**4,50**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 31 décembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS REF LogisticsPlus
Augmentation de capital pour un portefeuille optimal

Après une augmentation de capital et l'achat d'immeubles prometteurs à Lenzbourg et à Berne, le CS REF LogisticsPlus a le vent en poupe. L'optimisation et la diversification du portefeuille permettront en effet au fonds de profiter encore davantage des opportunités de la logistique, secteur porteur s'il en est.

Sascha Paul
Gestionnaire du fonds CS REF LogisticsPlus

- Diplôme de commerce, Univ. Mannheim
- Économiste en immobilier (IREBS) International Real Estate Business School, Univ. Ratisbonne
- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
- Au sein de Global Real Estate depuis 2011

✉ sascha.paul@credit-suisse.com

En avant! La croissance de la logistique mondiale et du commerce en ligne suisse augmente les besoins en biens immobiliers à orientation logistique. Les investissements dans ce segment sont donc non seulement judicieux, mais aussi indispensables, si l'on ne veut pas rater les opportunités engendrées par ces développements. L'augmentation de capital réussie au premier trimestre 2017 permet au Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) d'appliquer encore mieux sa stratégie de diversification et d'optimisation. Les fonds récoltés ont permis la réalisation de deux investissements prometteurs: l'achat de deux immeubles logistiques à Lenzbourg et à Berne. Deux opérations qui satisfont aux critères du fonds, et notamment à l'exigence de diversification de l'ensemble du portefeuille. Le centre de Lenzbourg approvisionne l'une des plateformes de distribution les plus importantes de Suisse et le groupe Sihl a son site de production pour médias imprimables à Berne.

La logistique au centre de la Suisse

Construit en 2002 et agrandi en 2008, le nouvel immeuble situé Bolligenstrasse à Berne offre une superficie de base totale de 17 722 m². La surface louable de quelque 8000 m² est totalement exploitée comme site de production avec espace de sto-ckage et d'administration par la société Sihl AG, avec un contrat de location de 18 ans. Le bâtiment de bureaux s'organise de part et d'autre d'un couloir central et peut être transformé en fonction des besoins. Les rampes le long de la façade permettent l'arrivée et le départ sans problème des marchandises. Un entrepôt automatisé

L'immeuble logistique bien situé à Berne offre au locataire à long terme une surface suffisante pour la production, le stockage et l'administration.

à rayonnages hauts comportant au total 4652 emplacements pour palettes est équipé de manière flexible et peut donc accueillir des palettes de différentes hauteurs et dimensions. Les collaborateurs et les fournisseurs ont à leur disposition 62 places de stationnement. Le bien se trouve dans un très bon état de construction.

Et sa situation correspond elle aussi aux standards habituels de qualité du portefeuille CS REF LogisticsPlus. La Bolligenstrasse se trouve en effet directement sur l'axe qui mène de Worblental à Berne. Elle rejoint l'accès autoroutier de Wankdorf et dessert les zones de développement de Wankdorf, Schermenareal, Mösli et Bernexpo, toutes en forte croissance.

«La réussite de l'augmentation de capital correspond aux opportunités que nous entrevoyons dans ce marché en croissance.»

Sascha Paul, gestionnaire du fonds

Cet immeuble est déjà le dixième bien acquis, si bien que les exigences réglementaires en matière de répartition du risque applicables aux fonds sont d'ores et déjà satisfaites.

Une remarquable situation de départ pour le CS REF LogisticsPlus: la bonne diversification du portefeuille du fonds et sa solidité au risque, combinées avec le capital de tiers disponible, optimisent les conditions de la poursuite de la croissance. Pour un avenir sur la voie rapide.

CS REF LogisticsPlus (valeur n° 24 563 395)
Immeubles logistiques

Chiffre clé par année commerciale	30.09.2015	**30.09.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	224,9	**261,2**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	7,51	**13,15**
Performance en %	12,50	**3,45**
Rendement de placement en %	4,12	**4,19**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,70	**0,70**
Taux de perte sur loyer en %	1,54	**0,83**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 30 septembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CS 1a Immo PK

Un immeuble modèle vient compléter le portefeuille de Suisse romande

Près de 12 000 m² de surfaces de bureaux avantageusement situées: avec l'acquisition d'un immeuble commercial de premier ordre et presque entièrement loué, le fonds immobilier CS 1a Immo PK développe son portefeuille dans la région de Genève.

Thomas Vonaesch
Fondsmanager CS 1a Immo PK

- Spécialiste en finance et comptabilité avec brevet fédéral
- Au sein de Real Estate Fund Management du Credit Suisse depuis 1990

thomas.vonaesch@credit-suisse.com

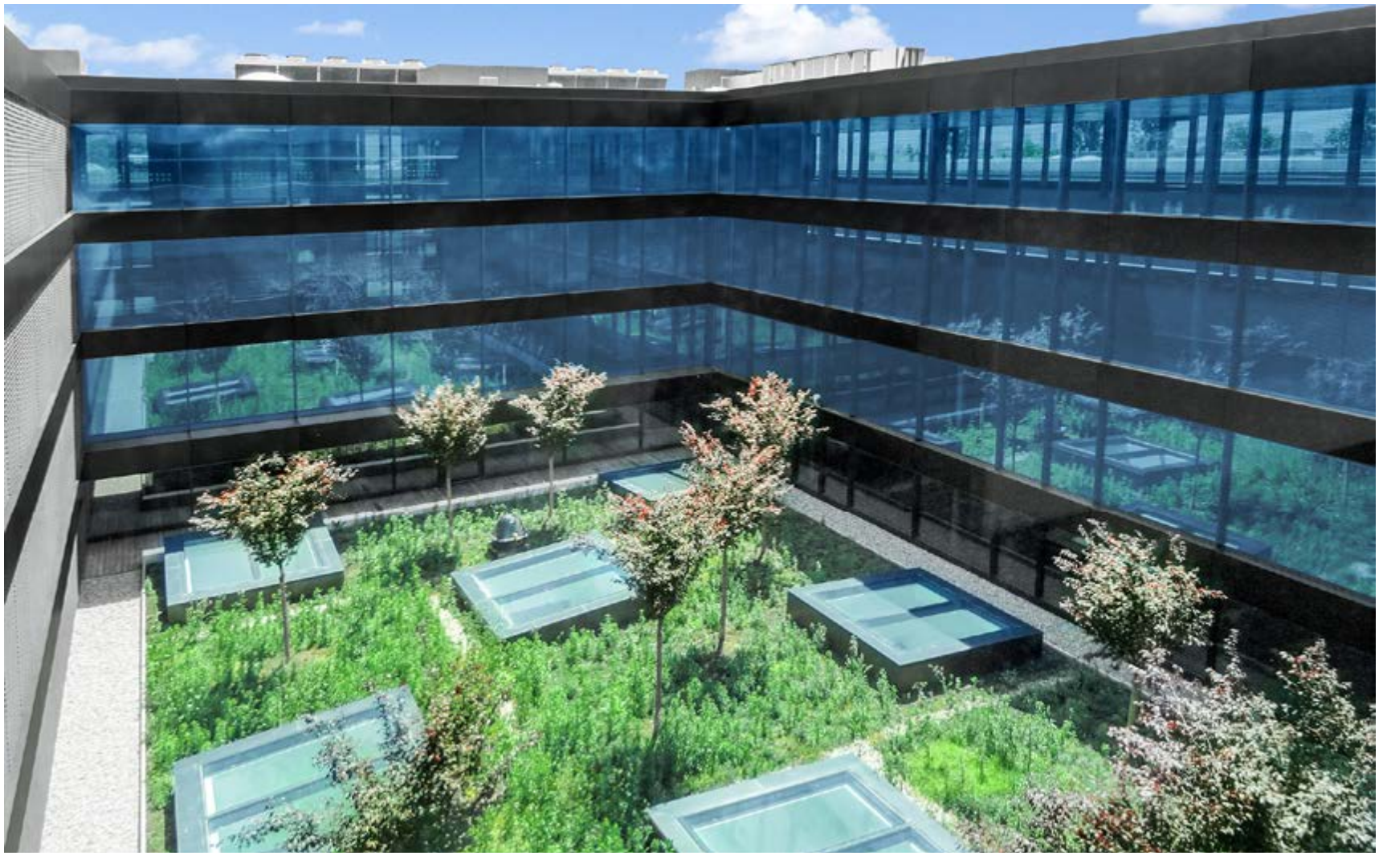
La commune de Vernier, qui compte 35 000 habitants, est si proche de Genève qu'elle pourrait en être un quartier. Ces dernières années, elle a enregistré un développement économique positif. Depuis 2012, le nombre d'actifs dans le secteur de l'industrie et des services a progressé de 3,7%. La ville voit s'installer de plus en plus d'entreprises, sans avoir à déplorer de départs, ce qui a un impact positif sur la structure des loyers. À Vernier, le loyer annuel pour les nouvelles locations de surfaces de bureaux est en moyenne de CHF 358 le mètre carré. Ce chiffre nettement supérieur à la valeur de référence moyenne en Suisse confère à la commune une excellente qualité pour l'implantation de bureaux et de surfaces commerciales.

«Un immeuble de qualité. Une région en développement.»

Thomas Vonaesch, gestionnaire du fonds

Un immeuble qui répond à toutes les exigences

Acquis durant l'été 2017 par le fonds immobilier Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK), le bâtiment situé chemin du Château-Bloch 11 dans le quartier de Lignon a été construit en 2014. Il offre de grandes surfaces modulaires et répond donc totalement aux besoins des clients commerciaux. 90% des locaux sont des surfaces de bureaux pures partagées en fonction des besoins et complétées par un espace restauration au rez-de-chaussée.



Très vert, l'atrium constitue le cœur de cet immeuble de quelque 600 postes de travail.

Le bâtiment est dans un excellent état général. Et le concept architectural moderne contribue lui aussi à son attrait. Il convainc notamment par la terrasse sur le toit et par le grand atrium. L'immeuble peut accueillir jusqu'à 600 postes de travail. Il présente une structure de locataires hétérogène et est pratiquement entièrement loué.

Simplifier les relations commerciales

Le chemin du Château-Bloch se situe dans le quartier de Lignon, au Sud de Vernier. Important pour les relations commerciales internationales: l'aéroport de Genève est à 10 minutes en voiture et à 20 minutes en transports publics. Collaborateurs et visiteurs ont à leur disposition 160 places de stationnement. Deux lignes de bus menant à la gare Cornavin et au centre-ville passent très régulièrement directement devant l'immeuble. Le complexe résidentiel voisin «Le Lignon» comporte de nombreux magasins.

L'acquisition du bâtiment certifié Minergie permet au portefeuille du CS 1a Immo PK de s'étoffer d'un immeuble modèle dans une région exemplaire. En outre, elle fait passer de 22 à 24% la part des immeubles situés en Suisse romande dans le portefeuille du fonds.

CS 1a Immo PK (valeur n° 844 303)
Portefeuille immobilier mixte

Chiffre clé par année commerciale	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	**30.09.2016**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	3 121,5	3 233,4	3 554,3	3 596,3	**3 684,3**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	6,09	5,26	5,35	5,17	**4,61**
Performance en %	4,91	2,74	7,60	10,91	**5,95**
Rendement de placement en %	5,17	4,94	5,30	5,66	**5,31**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} FTP) en %	0,58	0,58	0,54	0,56	**0,56**
Taux de perte sur loyer en %	1,71	2,28	2,66	4,84	**6,92**

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de performances ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports annuels au 30 septembre, Credit Suisse AG (indices selon SFAMA Information spécialisée du 23.10.2013)
Derniers chiffres clés et indications de performances → credit-suisse.com/ch/realestate

CSA RES

15 nouveaux appartements grâce au rehaussement

Le groupe de placement CSF RES mise à la fois sur de nouvelles constructions et sur le développement d'immeubles existants. Une entreprise qui comporte des défis à relever avec beaucoup de souplesse sans perdre de vue les intérêts propres.

Andreas Roth
Product Manager CSF RES

- Administrateur de biens immobiliers, dipl. féd.
- Expert en estimations immobilières, dipl. féd.
- Au sein de Global Real Estate depuis 1997

andreas.roth@credit-suisse.com

Grâce à une rénovation complète, l'immeuble de la rue Moillebeau à Genève convainc par ses concepts d'habitat modernes.

Depuis son lancement, le CSF Real Estate Switzerland (CSF RES), un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement, vise la constitution d'un portefeuille mixte privilégiant les immeubles résidentiels faciles à louer, situés à proximité des agglomérations. En vue d'optimiser sans cesse celui-ci, il mise non seulement sur des projets de construction prometteurs, mais aussi sur le développement de bâtiments existants. Ainsi, les immeubles résidentiels et commerciaux rentables et bien situés, qui composent le portefeuille de groupe de placement CSF RES, sont sans cesse adaptés aux besoins des locataires.

Des défis supplémentaires en Suisse romande

La Suisse romande est une région intéressante pour les placements, en dépit des réglementations plus nombreuses et d'un vaste droit de regard des associations de locataires locales. Ainsi, la législation – et en particulier la «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) et la «Loi pour lutter contre la pénurie de logements» (LPPPL) – régit les loyers dans la première phase suivant la construction, la transformation ou la rénovation. Une période qui peut durer trois à dix ans et qui comporte des restrictions. L'association des locataires jouit d'une grande réputation et peut influer fortement sur la procédure de permis de bâtir. Bien évidemment, cela peut ralentir les procédures, mais cela garantit aussi que la qualité de vie dans la région garde son haut niveau constant et que l'offre immobilière correspond aux attentes des futurs locataires. En attestent des exemples comme le projet de développement du groupe de placement CSF RES à Chavannes-près-Renens, un rehaussement à Chêne-Bougeries et la revitalisation prévue du Centre Confédération à Genève. Ce dernier a ouvert ses portes il y a trente ans et avait besoin d'une rénovation en profondeur. Tous les aspects techniques ont été modernisés: arrivées d'eau et d'électricité, chauffage, ventilation. De quoi abaisser significativement la consommation énergétique du bâtiment.

Assainissement réussi à Genève

Une rénovation de ce type a pu être magnifiquement réalisée à Genève, rue de Moillebeau, non loin des Nations Unies. Ici, le groupe de placement CSF RES possède un immeuble construit dans les années 60 qui comporte des appartements de 2 à 6 chambres. Avec le copropriétaire, Bâloise Assurances, il a entrepris non seulement de rénover totalement l'immeuble, mais aussi de le rehausser: l'adjonction d'un étage complet et d'un penthouse a permis de créer 15 appartements supplémentaires. À présent, l'immeuble compte 98 superbes appartements destinés à des célibataires et à des familles de toutes tranches d'âge, qui convainquent par des concepts d'habitat novateurs et pratiques.

Terminés en septembre 2017, les travaux d'assainissement ont permis le remplacement de toutes les conduites, fenêtres et portes des appartements ainsi que de tous les ascenseurs. Les garde-corps en béton et la façade de béton de parement ont été remis en état et toute l'isolation thermique extérieure a également été refaite. Les cuisines et les salles de bains ont été entièrement rénovées, ce qui accroît considérablement l'attrait et la plus-value des appartements. Quant aux

dessertes de transport, elles sont aussi excellentes que la qualité de cet immeuble. La sortie d'autoroute Genève Lac, Meyrin et Vernier est toute proche, la gare Cornavin est à dix bonnes minutes en bus et il y a un arrêt de bus juste devant l'immeuble.

«Les locataires, mais aussi le législateur imposent des exigences très strictes.»

Andreas Roth, Product Manager

Construire pour l'avenir dans toute la Suisse

L'immeuble de la rue de Moillebeau montre de manière impressionnante qu'il est possible de réussir le développement d'immeubles existants en dépit d'exigences légales strictes. Le groupe de placement CSF RES entend poursuivre résolument sa stratégie de placement et continuer à développer son portefeuille dans toute la Suisse.

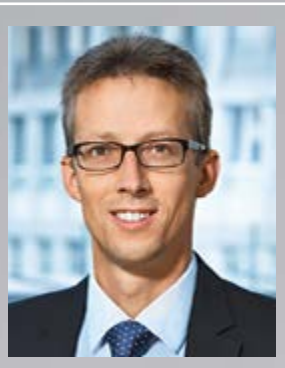
CSF RES (valeur n° 1 312 300)
Portefeuille immobilier mixte

Chiffre clé par année commerciale	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	**30.06.2017**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	5 283,9	6 042,7	6 240,2	6 594,1	**6900,7**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	16,28	21,00	19,36	20,04	**19,62**
Rendement de placement en %	5,70	5,17	4,91	4,78	**4,59**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{ISA} FTP) en %	0,61	0,58	0,58	0,58	**0,56**
Taux de perte sur loyer en %	4,90	4,82	6,03	6,80	**8,18**

Les indications de rendements historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports au 30 juin, Credit Suisse AG (indices selon KGAST Information spécialisée n° 1 du 23.08.2013)
Derniers chiffres clés et indications de rendements → credit-suisse.com/ch/realestate

CSF RES Commercial
Gais Center: naissance d'un lieu de rencontre

Un nouveau concept de locataires et différentes optimisations architecturales: le Gais Center, propriété du groupe de placement CSF RES Commercial, fait peau neuve. Ce repositionnement prometteur repose sur un agrandissement des surfaces locatives et sur un mix de locataires plus attrayant.



Stephan Auf der Maur
Product Manager CSF RES Commercial

- Gérant d'immeubles avec brevet fédéral
- Administrateur de biens immobiliers, dipl. féd.
- Au sein de Global Real Estate depuis 2002

stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

«Faire du shopping, travailler, étudier.» Dès le début, le concept de développement du Gais Center (Argovie) a pris en considération les multiples besoins de la population. Propriété du CSF Real Estate Switzerland Commercial (CSF RES Commercial), un groupe de placement de Credit Suisse, ce complexe devait être plus qu'un simple centre commercial où l'on peut rapidement faire ses achats. L'objectif était d'en faire un lieu de rencontre où l'on aime séjourner.

«La transformation a encore accru l'attrait du Gais Center.»

Stephan Auf der Maur, Product Manager

Cette entreprise est une réussite grâce à un généreux concept d'agencement de l'espace, à des matériaux attrayants et à un mix de locataires équilibré: des boutiques offrant un suivi personnalisé à leurs clients; des entreprises de service proposant une offre diversifiée; des ateliers de formation et de perfectionnement qui viennent compléter l'offre commerciale, et des restaurants qui dynamisent cet environnement. Le concept architectural moderne favorise une atmosphère agréable: la lumière naturelle entre dans le bâtiment par des ouvertures pratiquées dans le toit et par les grandes façades vitrées de l'entrée.

À proximité de la ville et de la région

Le Gais Center doit notamment à son excellente situation d'être aussi accepté et prisé. Situé à proximité immédiate de la gare d'Aarau et non loin de la sortie d'autoroute, il attire à la fois un public local et des visiteurs de toute la région. La clientèle bénéficie de 170 grandes places de stationnement sur lesquelles il est facile de manœuvrer. Le quartier Torfeld Süd voisin est la plus grande zone de développement de la ville. Le dernier projet de construction est le quartier Aeschbach, situé juste en face, où ont été construites 260 nouvelles unités de logement et des surfaces industrielles et commerciales. Une chance aussi pour le Gais Center.

Site Internet Gais Center >

Le développement, un facteur de succès

Le groupe de placement CSF RES a tenu compte des connaissances acquises au cours des dernières années sur les besoins des clients et du développement de l'ensemble du quartier. Avec le géant de l'électronique Media Markt et le spécialiste de l'outdoor Bächli Bergsport, il a été possible d'étendre le portefeuille de locataires en fonction de la demande. Le centre commercial a été rénové de fond en comble, les escaliers roulants ayant été remplacés par un escalier ouvert et transparent. Différents ascenseurs assurent un accès aisé et sans restriction à tous les secteurs du centre commercial. Mais la quintessence du changement réside néanmoins dans l'ajout d'une entrée au quartier Aeschbach très prisé, ce qui permet une exploitation judicieuse de synergies ainsi qu'une redynamisation du quartier.

CSF RES Commercial (valeur n° 11 354 362)
Immeubles commerciaux

Chiffre clé par année commerciale	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	**30.06.2017**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	856,5	1 087,5	1 165,1	1 277,97	**1409,1**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	10,86	29,43	21,37	20,38	**25,53**
Rendement de placement en %	4,75	5,03	4,77	4,82	**4,04**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{ISA} FTP) en %	0,55	0,55	0,56	0,55	**0,54**
Taux de perte sur loyer en %	1,39	3,76	5,87	8,73	**7,53**

Les indications de rendements historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports au 30 juin, Credit Suisse AG (indices selon KGAST Information spécialisée n° 1 du 23.08.2013)
Derniers chiffres clés et indications de rendements → credit-suisse.com/ch/realestate

CSF RES Residential

Un confort accru dans une situation prisée

Rorschach am Bodensee allie les avantages d'une région agréablement calme avec une infrastructure optimale et de nombreuses possibilités d'achats, de sport et de loisirs. Le groupe de placement CSF RES Residential répond à la grande demande de logements modernes en construisant trois immeubles.

Stephan Auf der Maur
Product Manager CSF RES Residential

- Gérant d'immeubles avec brevet fédéral
- Administrateur de biens immobiliers, dipl. féd.
- Au sein de Global Real Estate depuis 2002

✉ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

Les immeubles du projet Pestalozzistrasse de l'architecte Carlos Martinez réagissent différemment aux multiples spécificités de l'environnement hétérogène et créent une situation harmonieuse de porte vers le centre-ville de Rorschach, en perpétuelle extension.

Le lac de Constance devant la porte. Et de l'autre côté, des prairies et des collines boisées. Avec près de 10 000 habitants, la commune de Rorschach est le lieu de vie idéal pour tous ceux qui aspirent au calme. Pour autant, les grands centres comme Saint-Gall et Zurich sont accessibles aisément et rapidement. Saint-Gall est en effet seulement à 20 minutes et Zurich à une bonne heure. Mais Rorschach est aussi une ville très vivante, où l'on dit qu'il fait bon vivre. Il en va de même pour le microsite du nouveau projet de construction situé Pestalozzistrasse à Rorschach, qui sera réalisé par le CSF Real Estate Switzerland Residential (CSF RES Residential), un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement

«Un immeuble pour tous ceux qui veulent jouir d'un confort moderne en dehors des grands centres urbains.»

Stephan Auf der Maur, Product Manager

Tout à proximité

La parcelle prévue pour la construction des trois splendides immeubles est située sur les hauteurs du centre-ville, à la limite des communes de Goldach et de Rorschacherberg. Un endroit bénéficiant de dessertes de transport idéales et entouré de magasins, d'écoles et d'installations sportives. La structure est tout autant adaptée aux familles avec enfants et adolescents qu'aux actifs et aux pendulaires. Car l'immeuble prévu est situé à 4 km seulement de la sortie d'autoroute A1. Il ne faut que cinq à huit minutes pour rejoindre à pied l'arrêt de bus le plus proche et la gare de Rorschach. Quant à la rive du lac, aux écoles et aux terrains de football, ils sont aisément accessibles à pied.

Les parquets et les grands espaces promettent un confort exclusif.

Un cadre de vie idéal grâce aux normes ultramodernes
Le futur habitat pour une cinquantaine de locataires n'a rien à envier à son environnement. Les trois bâtiments répondent aux exigences énergétiques de Minergie, notamment grâce aux façades dotées d'une isolation thermique extérieure crépie et de fenêtres en PVC avec stores à lamelles. Quant à la végétalisation prévue des toits, elle aura un impact à la fois esthétique et écologique.

Les 54 appartements de 1,5 à 5,5 pièces seront chauffés par géothermie au moyen de pompes à chaleur. Tous les séjours et chambres à coucher sont parquetés. Les espaces extérieurs comme les balcons, les loggias, la terrasse de toit ou l'accès au jardin créent une atmosphère où il fait bon vivre. Contrairement aux appartements plus petits, les 27 appartements 3,5 pièces, les 10 appartements 4,5 pièces et l'appartement de 5,5 pièces comportent deux salles d'eau. Tous les appartements disposent d'un lave-linge et d'un sèche-linge.

Cet immeuble moderne vient compléter de manière idéale le portefeuille du groupe de placement CSF RES Residential.

CSF RES Residential (valeur n° 2 522 609)
Immobilier résidentiel

Chiffre clé par année commerciale	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	**30.06.2017**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	520,1	652,9	741,0	753,73	**794,8**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	18,94	27,42	22,06	19,90	**20,01**
Rendement de placement en %	4,42	4,57	4,70	5,28	**4,84**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{ISA} FTP) en %	0,84	0,68	0,61	0,60	**0,59**
Taux de perte sur loyer en %	3,18	4,09	4,79	5,72	**8,17**

Les indications de rendements historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
Source: rapports au 30 juin, Credit Suisse AG (indices selon KGAST Information spécialisée n° 1 du 23.08.2013)
Derniers chiffres clés et indications de rendements → credit-suisse.com/ch/realestate

CSF RE Germany

Une gestion des actifs réussie: augmenter la valeur du portefeuille

Une stratégie intelligente de gestion des actifs et la mise en œuvre cohérente de mesures d'optimisation augmentent durablement la valeur d'un immeuble. Des exemples à Berlin et Cologne montrent comment.

Radhia Rüttimann
Product Manager CSF RE Germany

- MAS Real Estate Management HWZ
- Executive Diploma HSG in Supply Chain and Logistics Management et European Master Logistician Certificate
- Au sein de Global Real Estate depuis 2004

radhia.ruettimann@credit-suisse.com

Grâce à une politique cohérente de gestion des locataires existants, l'immeuble situé Hohenstaufenring au centre de Cologne affiche un taux de vacance de 2% seulement.

Posséder ne suffit pas. Souvent, c'est une gestion proactive des actifs qui permet des succès de location durables et apporte l'augmentation de valeur visée. L'éventail des mesures possibles est énorme. Il est capital d'identifier et de réaliser les potentiels d'augmentation de valeur ainsi que mener une stratégie d'objet réfléchie tenant compte de la situation du marché. Sans oublier une budgétisation au niveau objet adaptée à la stratégie, avec un contrôle des coûts et une gestion des risques. La première location et les locations suivantes, orientées bénéfices, une gestion convaincante des locataires ainsi que des mesures de remise en état destinées à préserver ou à augmenter la valeur contribuent également à accroître le rendement de l'immeuble.

Un faible taux de surfaces vacantes

Avec une gestion proactive des actifs, une bonne connaissance du marché et un mix de mesures avantageux, le CSF Real Estate Germany, un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement, a enregistré récemment de remarquables résultats. Le taux des pertes sur loyer est passé de 7,3% à 4,2%. «Nous avons réussi à réduire en peu de temps le taux élevé de vacances, grâce à des mesures de commercialisation ciblées», déclare la Product Manager Radhia Rüttimann. Il a fallu beaucoup de travaux pour faire de l'ancienne promenade de l'Est, la Friedrichstrasse, ce qu'elle est devenue aujourd'hui: l'une des artères commerçantes les plus connues de la capitale, avec des quartiers luxueux et des boutiques de mode internationales, le potentiel de nombre de bâ-

La Friedrichstrasse est située dans le quartier Berlin Mitte et constitue, grâce à sa position centrale et aux bonnes dessertes de transport, une adresse de choix pour des locations de bureaux et de commerces. Construit en 1935 et classé monument historique, le bâtiment n'est qu'à un saut de puce d'un témoignage majeur de l'histoire récente. Checkpoint Charlie, poste-frontière célèbre s'il en est, est en effet situé juste au sud de l'immeuble. La dernière maison située de ce côté du mur de Berlin à l'époque de la RDA est aujourd'hui un véritable aimant à touristes.

timents étant loin d'être exploité. «Des conditions idéales pour une gestion proactive des actifs», se réjouit la Product Manager. Ainsi, le fonds a acheté début 2016 l'immeuble de la Friedrichstrasse, qui affichait alors un taux de vacance de 35%. Grâce à des optimisations et à un bon réseau, ce chiffre est passé à 6,7%, notamment grâce aux deux nouveaux locataires du secteur de la formation louant des surfaces égales

«Un immeuble est toujours ce que l'on en fait.»

Radhia Rüttimann, Product Manager

L'immeuble situé Alte Jakobstrasse, également à Berlin, a connu une histoire de succès similaire. Une surface de bureau de 750 m² a été relouée après des problèmes de liquidité du précédent locataire. Après un départ anticipé de celui-ci, le contrat a été liquidé de commun accord et un potentiel de rendement existant a pu être réalisé avec la relocation. Le développement d'un immeuble situé à Cologne, situé sur l'artère en vogue Hohenstaufenring, constitue un exemple emblématique d'Asset Management efficace assorti d'une excellente gestion des locataires existants. Taux de vacance lors de l'achat: 8,4%. Taux de vacance actuel: 2%. Locataire existant satisfait, un cabinet médical a augmenté sa surface de location de 600 à 1230 m². «Des développements qui nous montrent clairement que nous avons opté pour les stratégies et mesures adéquates pour ces objets.

Augmentation de capital pour le groupe de placement

Début 2017 a eu lieu une ouverture réussie du groupe de placement CSF RE Germany. Le groupe de placement a ainsi récolté 87,8 mio. de CHF qui serviront à étendre le portefeuille immobilier. Le fonds investit dans des immeubles commerciaux dans des sites centraux ou économiquement prospères en Allemagne. Comme marchés cibles, il a défini plus de 20 villes à partir de 200 000 habitants.

CSF RE Germany (valeur n° 23 547 751)
Immeubles en Allemagne

Chiffre clé par année commerciale	30.06.2015	30.06.2016	**30.06.2017**
Valeurs vénales des immeubles en mio. de CHF	102,7	208,9	**337,1**
Coefficient d'endettement (en % de la valeur vénale)	25,04	12,80	**10,60**
Rendement de placement en %	–4,99	10,63	**7,66**
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{ISA} FTP) en %	0,77	0,82	**0,84**
Taux de perte sur loyer en %	9,20	7,33	**4,24**

Les indications de rendements historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les indications de rendements ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds. Date de lancement 31.03.2014, clôture du premier exercice le 30.06.2015. Source: rapports au 30 juin, Credit Suisse AG (indices selon KGAST Information spécialisée n° 1 du 23.08.2013)
Derniers chiffres clés et indications de rendements → credit-suisse.com/ch/realestate

Les collaborateurs de Global Real Estate se présentent.

Quelques questions à Katharina Sobotka

Qu’est-ce qui vous attire dans le secteur immobilier?
En tant que spécialiste du financement je travaille depuis plus de quinze ans dans l’immobilier international – jusqu’à présent du côté de la banque de financement. Grâce à mon activité actuelle au sein de Global Real Estate, je suis beaucoup plus proche du secteur immobilier. Ce qui me passionne, c’est d’optimiser les interactions entre le bien immobilier lui-même et le financement de tiers de celui par une négociation adéquate. Certes, le financement de tiers contribue à la rentabilité des immeubles, mais il dépend aussi fortement de la qualité de ceux-ci et du produit en question. Néanmoins, il ne devrait pas nous limiter dans notre stratégie d’investissement.

Quel bâtiment vous fascine en particulier?
Certains bâtiments et lieux me fascinent tellement en photo que je les inscrits sur ma «liste de voyages» pour les voir un jour. Je citerai par exemple Crespi d’Adda, une cité classée au patrimoine mondial, dans le Nord de l’Italie, et la maison de l’opéra et de la culture à Valence, conçue par Calatrava.

«Ce qui me passionne, c’est d’optimiser les interactions entre le bien immobilier lui-même et le financement de tiers de celui par une négociation adéquate.»

Quel est votre endroit préféré?
C’est un pays: l’Italie. Beaucoup de mes villes préférées s’y trouvent: Sienne, Padoue et, bien sûr, Rome. Souvent, les bâtiments ne sont pas très bien entretenus, mais la plupart des villes italiennes ont un grand pouvoir d’attraction et une incroyable beauté.

Katharina Sobotka

Katharina Sobotka travaille depuis septembre 2015 au sein de Global Real Estate. Auparavant, elle a travaillé dans différentes banques en Allemagne et aux Pays-Bas dans le secteur du financement de l’immobilier commercial et a notamment financé des biens en Italie.

Éditeur
Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zurich

Responsable
Daniela Zulauf Brülhart, responsable Marketing & Communication de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

Chef de projet
Gabriele Rosenbusch, Eva Randegger, Caroline Stössel,
Marketing & Communication de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

Conception
advertising, art & ideas ltd., business communication, zurich – new york, www.adart.ch

Rédaction
open up AG für Kommunikation und PR, Zurich, www.open-up.ch

Traduction/relecture
text control, open up AG

Sources
Sauf indication contraire, les données et informations utilisées dans cette publication reposent sur
des sources de Credit Suisse AG.

Source des illustrations
Éditorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
Coup de projecteur: mis à disposition par Dominique Perrault Architecture, Paris; mis à disposition par atelier ww, Zurich;
mis à disposition par Caruso St John Architects, Zurich; mis à disposition par Diener & Diener Architekten, Bâle;
Marché immobilier: Amelia Brown; iStockphoto LP; Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Klaus Helbig, Francfort-sur-le-Main;
CS REF Interswiss: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
CS REF Global: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
CS REF LivingPlus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
CS REF Green Property: Michael Bühler, Photoglob – Wehrli AG; Michael Bühler;
CS REF Hospitality: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
CS REF International: Jeff Amram Photography;
CS REF LogisticsPlus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
CSF RES: Losinger Marazzi SA;
CSF RES Commercial: visualisation: Architron, Zurich / source: TK Architekten AG, Zurich;
CSF RES Residential: auteur: Business Images / architecte: Carlos Martinez Architekten;
CSF RE Germany: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Stefan Melchior, Stefan Melchior Fotodesign;
Dernière page: Klaus Andorfer; Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
portraits PM Credit Suisse: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

Année de parution
5e année

Fréquence de parution
Deux fois par an

Abonnements
Pour vous abonner ou vous désabonner ou si vous souhaitez lire Novum comme un magazine à l'avenir:
✉ info.realestate@credit-suisse.com

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA
Global Real Estate
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zurich
credit-suisse.com/ch/realestate

Disclaimer Suisse
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.

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).

Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sont des fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sont des fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Le Credit Suisse 1a Immo PK est un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destinés aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du présent contrat de fonds. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou de toute succursale de la Credit Suisse (Suisse) SA en Suisse.

CSF RES, CSF RES Commercial, CSF RES Residential, CSF RE Germany: 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.

CREDIT SUISSE

Le monde du Credit Suisse Asset Management

Sous forme de magazine ou sur votre tablette.
credit-suisse.com/scope

La prochaine édition de «Scope» est consacrée au thème

Santé et fortune

Une analyse des évolutions et opportunités pour l'immobilier de santé en Europe

Paraît en décembre 2017