

Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

30 septembre 2023



Contenu

3	L'essentiel en bref	25	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques
4	Administration et organes	27	Prêts et crédits portant intérêt
5	Informations concernant les tiers	28	Achats et ventes d'immeubles Achats et ventes d'autres placements Revenu locatif par locataire supérieur à 5% Affaires avec des proches
6	Rapport d'activité	29	Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles
12	Rapport sur le développement durable	30	Répartition géographique des immeubles
18	Evolution des cours	31	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
19	Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution Valeurs d'inventaire Distribution totale	35	Notes concernant le rapport annuel révisé
20	Compte de fortune	36	Rapport d'évaluation
21	Compte de résultats	38	Rapport de la société d'audit
22	Annexe		
24	Autres placements		

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande.

En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

L'essentiel en bref

Données-clés		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Numéro de valeur 844 303				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		2 827 880	2 827 880	2 827 880
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	1 271.59	1 312.33	1 280.25
Prix d'émission par part	CHF	1 290.00	1 330.00	1 300.00
Prix de rachat par part	CHF	1 225.00	1 265.00	1 235.00
Cours de clôture (cours d'achat)	CHF	1 050.00	1 155.00	1 490.00
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	1 180.00	1 495.00	1 505.00
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	1 050.00	1 155.00	1 275.00
Capitalisation boursière	CHF	2 969,3 mio.	3 266,2 mio.	4 213,5 mio.
Disagio		–17,43%	–11,99%	16,38%
Compte de fortune				
		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Valeurs vénables des immeubles	CHF	4 908,3 mio.	4 924,6 mio.	4 799,4 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		3,07%	3,01%	3,14%
Prix de revient des immeubles	CHF	4 415,2 mio.	4 282,8 mio.	4 216,8 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	4 976,9 mio.	4 988,9 mio.	4 862,9 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		26,65%	24,89%	24,93%
– en % des valeurs vénables		23,98%	21,65%	21,91%
Quote-part des fonds étrangers		27,75%	25,61%	25,55%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		0,85%	0,57%	0,31%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	7,55	7,56	5,82
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	3 595,9 mio.	3 711,1 mio.	3 620,4 mio.
Indications sur le rendement et la performance				
		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Distribution	CHF	45.00	45.00	45.00
Rendement sur distribution		4,29%	3,90%	3,02%
Quote-part de distribution		93,46%	94,49%	100,35%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		0,11%	5,82%	4,98%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		0,26%	4,39%	3,93%
Rendement de placement		0,31%	6,21%	5,12%
Performance		–5,44%	–20,12%	19,35%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		75,33%	75,62%	73,55%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,53%	0,52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,82%	0,68%	0,61%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		700,66	15,50	23,62
Rapport cours/cash-flow		22,69	21,24	34,38
Compte de résultats				
		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Résultat net	CHF	128,4 mio.	127,4 mio.	127,8 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	–5,3 mio.	19,1 mio.	–4,2 mio.
Loyers encaissés	CHF	203,5 mio.	198,4 mio.	183,8 mio.
Taux des pertes sur loyers		5,23%	6,11%	7,77%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	5,22	4,87	4,61
Frais d'entretien	CHF	18,6 mio.	21,2 mio.	15,2 mio.

¹ Montant maximum des gages: un tiers de la valeur vénable de tous les immeubles (art. 65, al. 2, LPCC / art. 96, al. 1, OPC)

Administration et organes

Direction du fonds Credit Suisse Funds AG, Zurich

Conseil d'administration

- **Andreas Binder (depuis le 1.11.2022 membre et depuis le 1.3.2023 président),**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden
- **Luca Diener, vice-président**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich
- **Hans Peter Bär (depuis le 5.4.2023), membre,**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil d'administration de Multi-Concept Fund Management S.A., Luxembourg

- **Jürg Roth, membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich
- **Patrick Tschumper (jusqu'au 28.2.2023 président ad interim et depuis le 1.3.2023 membre),**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
- **Thomas Vonaesch, membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle

Direction

- **Thomas Schärer, CEO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Emil Stark, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande
- **Christian Bieri, membre, Real Estate Fund Management**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Gilbert Eyb, membre, Legal**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Markus Hafner, (depuis le 2.10.2023), membre, COO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen
- **Gabriele Wyss, membre, Compliance**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Hans Christoph Nickl, (jusqu'au 2.10.2023), membre, COO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds

Banque dépositaire Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Société d'audit PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich comme expert en estimations. Au sein de Wüest Partner AG, les principaux responsables suivants ont été mandatés:

- **Andreas Ammann**, architecte diplômé EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- **Gino Fiorentin**, architecte diplômé, ETS, MAS, EPF, MTEC/gestion d'entreprise, Wüest Partner AG, Zurich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, architecte diplômé EPF, Wüest Partner AG, Zurich

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe.

Délégation d'autres tâches partielles

La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

La direction du fonds a délégué différentes tâches partielles de l'administration du fonds aux sociétés affiliées suivantes de Credit Suisse Group SA (jusqu'au 12.6.2023) et de UBS Group SA (depuis le 12.6.2023).

- **Credit Suisse SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse:**
Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles entre autres).
- **Credit Suisse Services SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
tâches partielles relevant de la comptabilité du fonds ainsi que soutien dans la surveillance des prescriptions de placement.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne:**
tâches partielles relevant des domaines suivants: comptabilité du fonds, Information Management (données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de feuilles d'information de base et établissement de rapports, entre autres), Legal Reporting (établissement du rapport annuel) et autres tâches de support.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe. D'autres tâches partielles peuvent être déléguées à ces sociétés.

L'administration et la gestion technique des immeubles ont été principalement confiées à Wincasa AG, Winterthour, ainsi que CSL Immobilier SA, Zurich. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

Rapport d'activité

du 1^{er} octobre 2022
au 30 septembre 2023

Objectif de placement, politique de placement, cercle d'investisseurs, particularités

Le Credit Suisse 1a Immo PK est le premier fonds immobilier – fiscalement privilégié – avec propriété foncière directe qui s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle, aux caisses d'assurances sociales et aux caisses de compensation de Suisse exonérées d'impôts. Le fonds associe de manière idéale les avantages liés aux placements immobiliers directs à ceux des investissements en capitaux.

Tendances

Variation par rapport aux dernières évaluations de portefeuille:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	↗ ↑	↘	↗	→ / ↘
	Land	↗ →	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗ →	→ ↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	→ ↘	↗ →	↗	↘ / ↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→ / ↘
	Stadt	↗ →	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘ / ↓

Développement économique

L'économie suisse a perdu de sa dynamique. Après la forte croissance enregistrée en 2022 et au premier trimestre 2023, la conjoncture a ralenti au deuxième trimestre et a stagné. La création de valeur en baisse de l'industrie a été compensée par la croissance solide du secteur des prestations de service. Pour toute l'année 2023, le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) table toujours sur un taux de croissance inférieur à la moyenne de 1,3%, et de 1,2% pour 2024.

Les risques de recul conjoncturel restent importants. Le principal risque pour l'économie suisse est un ralentissement conjoncturel global à l'étranger. Dans la zone euro et en Chine tout particulièrement, la croissance a ralenti ces derniers temps. Une demande plus faible de l'étranger parallèlement à une perte du pouvoir d'achat en raison du renchérissement et à des conditions de financement plus restrictives devrait nuire considérablement à la poursuite du développement économique de la Suisse.

En revanche, la consommation privée devrait soutenir l'économie, entre autres parce que le marché du travail continue d'évoluer de façon dynamique. L'indicateur des prévisions d'évolution de l'emploi de l'Office fédéral de la statistique (OFS) est toujours positif, ce qui indique que beaucoup d'entreprises prévoient de recruter. Pour 2023, une croissance de l'emploi de 2,1% est prévue. Cette croissance devrait faiblir à moyen terme, et le chômage augmenter légèrement.

Ces derniers mois, l'inflation a nettement baissé, elle était de 1,6% en août 2023. Ce recul s'explique surtout par la baisse des prix de l'énergie et le renchérissement plus faible des biens d'importation. De plus, l'appréciation du franc suisse fait baisser les prix des importations. L'inflation sous-jacente, qui mesure le renchérissement sans les biens volatiles comme l'énergie et les denrées alimentaires, était de 1,5% en août 2023, malgré un léger recul, ce qui indique que le processus d'inflation est soutenu de façon un peu plus large. Selon les prévisions de septembre de la Banque nationale suisse (BNS), l'inflation devrait être de 2,2% en moyenne annuelle en 2023 et en 2024, elle devrait atteindre 1,9% en moyenne. A cause de la hausse des loyers notamment, mais aussi de celle des prix de l'électricité, ainsi que des effets secondaires, l'inflation devrait se maintenir à un niveau élevé dans un premier temps.

Dans ce contexte, la BNS a relevé les taux directeurs à 1,75% en juin 2023 pour la dernière fois. En septembre, la BNS a renoncé à un nouveau durcissement de la politique monétaire, mais de nouveaux relèvements des taux directeurs ne sont pas à exclure.

Marché des investisseurs pour immeubles de rapport

Si les perspectives de revenu restent globalement positives, les attentes de rendement supérieures en 2023 ont eu tendance à entraîner des dépréciations sur le marché des placements direct. Les biens immobiliers situés à des endroits périphériques ou présentant des restrictions ont notamment été mis sous pression. Le marché s'est adapté dans une large mesure au nouvel environnement des taux d'intérêt, mais de nouvelles dépréciations seront également possibles l'année prochaine.

Contrairement aux biens immobiliers détenus en propriété directe, le marché des placements indirect est déjà plus avancé. Après les nettes baisses de 2022, la performance des placements immobiliers indirects s'est stabilisée durant les huit premiers mois de l'année 2023. Dans cette période, les sociétés anonymes immobilières ont enregistré une hausse de 2,6%, tandis que la performance des fonds oscille autour de zéro et que fin août 2023, l'indice était de 2,9% inférieur à sa notation en début d'année (selon WUPIX-A et WUPIX-F). La situation s'est d'une part stabilisée parce que les agios se sont normalisés après les corrections de cours de l'année passée et, d'autre part, les perspectives de rendement sont très prometteuses, notamment dans le secteur du logement, grâce à la hausse des loyers et aux risques de vacance plus faibles.

Marché de la construction

Même si l'économie est stable, tout comme le niveau de pénurie de logements, on observe une stagnation des investissements dans le bâtiment en Suisse. Les perspectives à moyen terme demeurent toutefois intactes. Sur la base des demandes de permis de construire déposées ces derniers mois et des permis de construire délivrés, une croissance nominale de près de 1,8% est escomptée dans le secteur des nouvelles constructions ainsi que de 7,5% dans celui des travaux de transformation en ce qui concerne les investissements effectués dans le bâtiment en 2023. En corrigeant ces pourcentages de l'inflation, cela donne une croissance légèrement négative pour les nouvelles constructions et une hausse considérable des investissements pour les transformations. Les transformations sont dans de nombreux cas des investissements dans la durabilité, le plus souvent sous la forme de rénovations énergétiques (changement de chauffage, isolation, photovoltaïque, etc.). En 2024, les investissements dans l'ensemble du bâtiment devraient réellement reculer, ce qui aurait comme conséquence une aggravation de la pénurie de logements.

Marché du logement

L'offre de logements locatifs continue de se réduire. Par rapport à il y a deux ans, le nombre d'annonces de logements à louer a diminué de 31% à l'échelle du pays, ce qui entraîne une forte demande excédentaire dans un nombre croissant de régions de Suisse. Cette baisse ne devrait pas simplement être observée à court terme, mais elle devrait au contraire se maintenir à moyen terme.

La pénurie de logements s'explique principalement par le recul dans le secteur des constructions neuves, avec une diminution du nombre de permis de construire qui s'est amorcée dès 2018. En plus de la hausse des prix de la construction et de l'augmentation des coûts de financement, les grandes exigences auxquelles doivent satisfaire les projets de nouvelles constructions en raison des prescriptions en matière de construction, ainsi que les oppositions et les procédures d'autorisation fastidieuses, entravent notamment la construction de grands projets.

La fortement demande d'espaces habitables vient en outre aggraver la pénurie de logements. Deux tiers des ménages supplémentaires proviennent de la migration. La croissance de la population résidente permanente est particulièrement forte en 2023 et devrait atteindre un pic historique de 1,7% (dont un tiers s'explique par le changement de statut des réfugiés ukrainiens). Les autres facteurs contribuant à ce que des ménages supplémentaires soient constitués sont le vieillissement de la population et les tendances à l'individualisation.

La décalage qui s'accroît entre la baisse de l'offre de logements et la demande supplémentaire devrait soutenir la tendance haussière pour les loyers proposés (prévisions pour 2023: +3,2%). De plus, la plupart des baux de location existants sont concernés par des augmentations de loyers pour l'année en cours, parce que, en juin 2023, le taux d'intérêt de référence a été relevé à 1,5%, puis à 1,75% en décembre 2023.

Marché des surfaces de bureaux

Le marché des surfaces de bureaux évolue de façon très favorable, notamment aux emplacements centraux, tandis que la demande pour les objets périphériques est moins importante. La demande en surface de bureau globalement dynamique s'explique par la forte croissance de l'emploi, qui a été supérieure de 2% par rapport à l'année précédente au cours de ces derniers trimestres. Malgré cette évolution positive, les changements structurels devraient affecter de plus en plus le marché des bureaux. Les thèmes comme la durabilité et la numérisation gagnent en importance. Des formes de travail comme le desksharing, le home-office et le coworking viendront compléter les surfaces de bureau traditionnelles. Pour rester pertinentes et attrayantes, les surfaces de bureau doivent donc être adaptées aux nouvelles méthodes de travail.

Alors que la demande est forte, le secteur des constructions neuves de surfaces de bureau est en recul. Cette évolution est notamment due à la hausse des coûts de construction et de financement, mais aussi aux incertitudes liées à l'utilisation de surfaces de bureau, en conséquence de quoi les constructions de nouvelles surfaces sont moins nombreuses. En conséquence de la demande actuellement forte et de l'offre limitée, les surfaces vacantes sur le marché continuent d'être relativement faibles. Les loyers ont nettement augmenté en valeur nominale. En plus des raisons évoquées ci-dessus, cela s'est expliqué par le renchérissement. Les centres économiques en ont surtout profité, et tout particulièrement les surfaces situées dans les villes de Zurich et de Genève. Cette tendance devrait se poursuivre. En 2023, les loyers proposés devraient diminuer de 1,0% en valeur nominale. En termes réels, cela signifie néanmoins un léger recul, sauf aux emplacements centraux, où les loyers corrigés de l'inflation devraient rester stables.

Marché des surfaces de vente

Les défis sur le marché des surfaces de vente restent entiers. Même si la consommation privée a connu une évolution solide au premier semestre 2023, malgré le moral morose des consommateurs et la hausse de l'inflation, le commerce de détail sans les stations-service a enregistré une baisse de son chiffre d'affaires (-2,2% en juillet par rapport au mois de l'année précédente, en termes réels). Cela s'explique principalement par le fait que le commerce de détail stationnaire ne parvient pas à récupérer les parts de marché qu'ils a perdues pendant la pandémie en faveur du commerce en ligne. Ainsi, il ne faut pas s'attendre à une amélioration prochaine du chiffre d'affaires du commerce de détail.

La faible activité de construction de nouvelles surfaces de vente au cours de l'année écoulée a freiné la baisse des loyers proposés dans les centres économiques. En 2023 encore, le nombre d'annonces de surfaces de vente à louer devrait diminuer, mais avec de grandes différences entre les régions. En raison des résultats inférieurs dans le commerce de détail et des difficultés structurelles, la pression sur les loyers devrait se poursuivre. Pour 2023, un recul de 1,6% est donc prévu.

Immeubles logistiques

Le marché de la logistique a connu un essor considérable, notamment pendant la pandémie de coronavirus, parce que la demande en surfaces de prestataires en ligne a bondi. Depuis lors, ce marché s'est quelque peu normalisé. Le développement du marché de la logistique dépend d'une part des importations et des exportations, d'autre part du marché intérieur. En 2022, le commerce extérieur a enregistré une forte croissance selon l'OFS, même après l'année record de 2021 (exportations +10,0%, importations +15,0%). Parallèlement à l'évolution robuste du marché intérieur, cela a impliqué pour le marché suisse de la logistique une augmentation de volume estimée à 2,0% (étude de marché réalisée par GS1 et l'Université de St-Gall). En 2023, le volume du marché devrait augmenter d'environ 1,5%, puis se stabiliser à environ CHF 42,7 milliards.

Avec ces perspectives, les investissements dans les centres logistiques restent très attrayants, malgré certains défis comme un certain pessimisme face à la mondialisation. De plus, le volume des immeubles logistiques loués reste faible, car la majorité des entreprises logistiques sont propriétaires des immeubles utilisés. Certains d'entre eux sont néanmoins loués et il existe des opportunités pour les investisseurs immobiliers. Ces opportunités nécessitent de trouver du terrain à bâtir d'un niveau qualitatif élevé pour accueillir des centres logistiques. La Suisse manque de surfaces importantes qui sont idéalement desservies sur le plan des transports. De plus, les oppositions aux projets de construction peuvent retarder ces derniers, voire les empêcher. Les coûts de la construction ont par ailleurs augmenté et les exigences auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, notamment en termes de durabilité, ne cessent de s'accroître.

Au cours de ces derniers trimestres, le déséquilibre entre la forte demande et l'offre peu importante a entraîné une hausse des loyers du marché. Un renversement de tendance n'est pas en vue, du moins pour les immeubles d'un niveau qualitatif élevé. La demande pour les immeubles qui ne sont plus conformes aux normes les plus récentes est moins importante. Pour ces objets, les hausses de loyer dues à l'inflation ne peuvent compenser que de façon limitée les attentes de rendement accrues, et des baisses de valeur peuvent survenir.

Hospitality

La reprise dynamique du secteur du tourisme en 2022 et durant le premier semestre 2023 montre que la pandémie de coronavirus a dans une large mesure été surmontée. Ainsi, selon l'OFS, l'hôtellerie suisse a affiché en 2022 une augmentation de 29,4% en ce qui concerne le nombre de nuitées et une hausse de 10,9 points de pourcentage pour atteindre un taux moyen d'occupation des chambres de 45,5%. L'année 2023 a elle aussi commencé de façon très positive grâce à la forte demande intérieure en hiver et au retour des touristes étrangers durant les premiers mois de l'été.

Tout indique donc qu'il pourrait s'agir d'une nouvelle année record. Le Centre de recherches conjoncturelles KOF table ainsi, grâce à la demande intérieure et au retour des touristes venus de Chine et d'Asie du Sud-Est dans ses prévisions touristiques pour 2023, sur une forte croissance des nuitées (+10,5%). Le touriste suisse s'est montré robuste face aux difficultés liées à l'affaiblissement de l'économie mondiale et à l'inflation toujours forte.

La valorisation de l'immobilier hôtelier suisse face à la hausse des taux due à l'inflation ne se montre pas aussi résistante, car celle-ci augmente les attentes de rendement des investisseurs. Cet aspect est pris en compte par des taux d'actualisation plus élevés lors de l'évaluation de la valeur de marché. Parallèlement à des coûts légèrement supérieurs, cela a entraîné en 2022, malgré des loyers du marché légèrement supérieurs, une baisse de valeur de 2,1% par chambre d'hôtel. Grâce à la hausse du nombre de chambres (+3,4%) sur le marché hôtelier suisse, la valeur immobilière globale a augmenté de 1,2% par rapport à l'année précédente.

En 2023, les valeurs du marché de l'immobilier hôtelier devraient encore diminuer légèrement. Comme en 2022, il se pourrait, cette année encore, que la légère hausse des loyers soit insuffisante pour compenser les attentes de rendement supérieures.

Portefeuille immobilier

Grâce à des critères de sélection rigoureux, le fonds dispose d'un solide portefeuille immobilier, qui est largement diversifié et réalise des revenus durables. Mesurés à leur valeur vénale, les immeubles commerciaux représentent 52,65% du portefeuille, les maisons d'habitation 29,35%, les immeubles à usage mixte 16,40%, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction 1,60%. 46,40% de la totalité des loyers proviennent des objets loués à usage commercial, 31,60% des immeubles d'habitation, 5,80% de places de parking et les 16,20% restants des surfaces de stockage, de restauration et d'une autre nature.

Notes concernant les comptes annuels

L'exercice du Credit Suisse 1a Immo PK court du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Compte de fortune

Le Credit Suisse 1a Immo PK n'a pas réalisé de nouvelles acquisitions au cours de l'exercice écoulé, mais il a terminé le projet de construction neuve d'Emmenbrücke. Les projets de construction et de rénovation achevés au cours de l'exercice écoulé ont été entièrement comptabilisés dans le compte de résultats et ont donc entraîné une hausse des revenus dans la période sous revue. Se conjuguant avec la stratégie du fonds, cette option de développement sera poursuivie ces prochaines années sur la base des réserves de développement existantes.

Aucune vente d'immeuble n'a été réalisée durant l'exercice écoulé. Par conséquent, au 30 septembre 2023, le portefeuille comprend 112 immeubles existants attrayants et trois immeubles en cours de construction ou de transformation.

Les objectifs de placement et de croissance du fonds sont durables et orientés à long terme vers la hausse continue des flux de revenus, la garantie d'une politique de dividendes attrayante, le développement de futures sources de revenu organiques, la densification structurée du portefeuille existant, la modernisation continue des surfaces louées par rapport à l'évolution des souhaits d'utilisation et la condition d'exigences de durabilité élevées comme critère standard de développement du fonds.

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales de tous les immeubles ont de nouveau été calculées par Wüest Partner AG selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). Il en résulte une valeur vénale de CHF 4 908,30 millions (4 924,65 mio.). Le taux d'escompte moyen se monte à 3,07% (3,01%).

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 1 176,80 millions (1 066,00 mio.), soit 23,98% (21,65%) de la valeur vénale des immeubles. Les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Les provisions pour réparations futures s'élèvent à CHF 31,82 millions (24,02 mio.), soit 0,65% (0,49%) de la valeur vénale des immeubles. Les impôts dus en cas de liquidation (impôts éventuels sur le gain immobilier/sur les mutations) sont estimés à CHF 75,00 millions (104,85 mio.), ce qui représente une hausse de CHF 29,85 millions. La fortune nette du fonds atteint CHF 3 595,90 millions (3 711,11 mio.) après déduction de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation. Avec une valeur d'inventaire de CHF 1 271.59 (1 267.33 ex coupon), le rendement du placement par part s'élève à 0,31% (6,21%).

Compte de résultats

Le revenu total atteint CHF 204,75 millions (198,60 mio.). Parallèlement à l'achèvement et la location réussie de projets de construction et de rénovation au cours de l'exercice écoulé, de nouveaux baux ont pu être conclus, ce qui a permis d'augmenter les revenus locatifs à CHF 203,51 millions (198,38 mio.).

Les pertes sur loyers dues aux locaux vacants et aux pertes sur recouvrements s'élèvent à CHF 11,24 millions (12,90 mio.) ou 5,23% (6,11%) des loyers théoriques. Les mesures de construction et rénovation en cours augmentent l'attrait des immeubles à long terme et garantissent des bâtiments modernes et durables ainsi qu'une location à brève échéance. Ces mesures résultent d'un ajustement constant à l'évolution des exigences liées à l'utilisation.

La grande partie des locaux vacants se situe dans les immeubles à usage commercial et mixte de Zurich, du Petit-Lancy et d'Opfikon. Tous les locaux vacants sont pris en compte dans les valeurs vénales actuelles. L'occupation de ces locaux par des mesures ciblées, dont certaines ont déjà été prises, aura un impact positif sur l'évolution des revenus.

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont augmenté de CHF 4,60 millions pour atteindre CHF 9,06 millions sur la base du marché des capitaux et des nouveaux financements. Le taux d'intérêt moyen pondéré atteint 0,85% (0,57%) pour une durée résiduelle moyenne de 7,55 (7,56) ans. Un montant de CHF 18,63 millions (21,18 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 9,15% (10,68%) des revenus locatifs, revenus des rentes du droit de superficie inclus. Les dépenses pour le paiement des droits de superficie atteignent CHF 1,71 million (1,59 mio.).

Les positions frais sur immeubles et frais d'administration s'élèvent à CHF 9,70 millions (7,51 mio.), soit 4,77% (3,79%) des loyers encaissés, revenus des rentes du droit de superficie inclus. Les impôts et taxes se montent à CHF 3,41 millions (2,89 mio.) ainsi que les frais d'estimation et les frais d'audit à CHF 0,29 million (0,30 mio.).

Pour la direction du fonds de placements, CHF 17,46 millions (17,02 mio.) sont facturés, soit 0,35% de la fortune globale du fonds au début de l'exercice. Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières, égales à CHF 7,02 millions (7,24 mio.), sont directement liées au produit effectif des loyers, revenus des rentes du droit de superficie inclus. Les charges totales s'élèvent à CHF 76,40 millions (71,22 mio.). Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) représentent 0,52% (0,53%). Cet important coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers.

Si l'on tient compte d'une dotation nette de CHF 7,80 millions (dotation nette CHF 7,30 mio.) des provisions pour futures réparations, le résultat net se monte à CHF 128,35 millions (127,38 mio.) ou CHF 45.39 (45.04) par part.

Le cash-flow (revenu net avant amortissements et provisions) atteint CHF 136,15 millions (134,68 mio.), soit CHF 48.15 (47.62) par part. Les pertes en capital réalisées se montent à CHF 5,28 millions. Il s'agit d'une provision pour charges fiscales dans le cadre de la vente de l'immeuble «Air Center», Glattbrugg, Stelzenstrasse 2-8 durant l'exercice 2020/21.

Sur la base du revenu net, compte tenu des gains et des pertes en capital réalisés et non réalisés ainsi que de la variation des impôts dus en cas de liquidation, le résultat total atteint CHF 4,24 millions (210,67 mio.).

Distribution, rendement

Une distribution totale de CHF 127,25 millions (127,25 mio.) sera versée pour l'exercice 2022/23, ce qui correspond à CHF 45.00 (45.00) par part. Les coupons n° 24 sont encaissables sans frais dès le 14 décembre 2022 (date ex: 12 décembre 2023) auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et de ses succursales en Suisse.

Sont exceptés de l'impôt anticipé les produits et les gains en capital des immeubles en possession directe réalisés dans un placement collectif selon la LPCC ainsi que les versements en capital effectués par les investisseurs, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé (ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts).

L'investisseur peut récupérer l'impôt anticipé déduit sur les autres revenus (revenus d'autres placements) en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

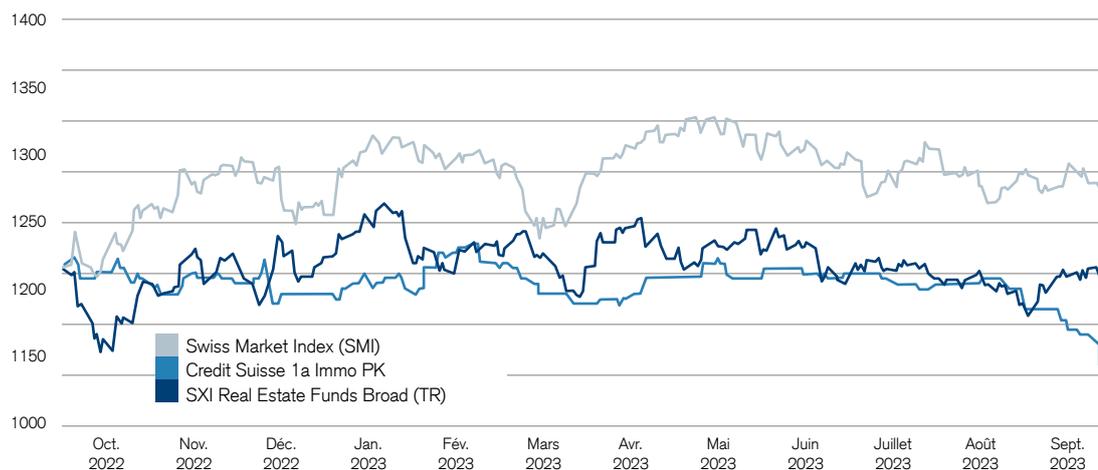
La valeur nette d'inventaire par part est passée de CHF 1 267.33 (ex coupon) à CHF 1 271.59 au cours de l'exercice écoulé. Par conséquent, le rendement du placement s'inscrit ainsi à 0,31% (6,21%).

Exercice	2022/23	2021/22
Coupon n°	24	23
Brut	CHF 45.00	CHF 45.00
Moins 0% d'impôt anticipé suisse	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Distribution	CHF 45.00	CHF 45.00

Emission

Aucune émission n'a été effectuée durant l'exercice 2022/23.

Evolution des cours en CHF (1.10.2022–30.9.2023)



A la clôture de l'exercice, le cours se situait à CHF 1 050.00, ce qui correspond à une baisse de CHF 105.00 ou 9,09% par rapport à l'exercice précédent. Avec un taux de -5,44% (-20,12%), la performance du fonds est inférieure de 7,39 points de pour cent à celle du benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), qui affiche une performance de 1,95% durant la même période. Le disagio, qui correspond à la différence entre le taux du marché et la valeur d'inventaire, s'élève à -17,43% (-11,99%) à la fin de la période sous revue.

Rachats

277 680 parts ont été dénoncées à la fin de l'exercice. Ces parts seront remboursées en décembre 2024.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} octobre 2022	2 827 880 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 30 septembre 2023	2 827 880 parts

Rapport sur le développement durable

du 1^{er} Oktober 2022
au 30 septembre 2023

Stratégie de durabilité à trois niveaux

En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. Pour l'intégration des facteurs ESG dans le processus d'investissement (intégration ESG), le gestionnaire de fortune poursuit, tout au long du cycle de vie de l'investissement immobilier (planification et développement de projets immobiliers, acquisition d'immeubles existants, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), la stratégie suivante composée de trois parties:

1. Certification des bâtiments: l'évaluation d'une sélection de projets de construction (nouvelles constructions et rénovations complètes) est effectuée à l'aide du label de qualité propriétaire greenproperty pour lequel une évaluation afférente au projet et au contexte des immeubles est réalisée dans le cadre d'un processus de contrôle à plusieurs niveaux en vue de l'attribution d'un label de qualité «or», «argent» et «bronze». Une description détaillée des critères individuels ainsi que des conditions à remplir pour atteindre les exigences est disponible sur le site Internet www.greenproperty.ch. De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) sont utilisés pour évaluer la qualité des projets de construction et des immeubles du point de vue de leur propriétés en termes de durabilité.

2. Optimisation des bâtiments: le programme d'optimisation des bâtiments vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à des mesures d'optimisation à court et à long terme sélectionnées tout au long du cycle de vie d'un immeuble. Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO_{2e}/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre intervient alors sous forme d'équivalents de CO₂ (CO_{2e}) sur la base des valeurs de consommation énergétique selon la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Le scope 1 comptabilise les émissions directes des installations de combustion en fonction des combustibles utilisés, le scope 2 les émissions indirectes du fait de l'approvisionnement en chauffage à distance et de proximité ainsi que l'électricité pour les installations centrales et les surfaces communes. Le scope 3, catégorie 13, correspond aux émissions indirectes du fait de l'approvisionnement électrique pour les surfaces louées. Le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers». Le gestionnaire de fortune s'efforce d'augmenter la couverture par des données de mesure relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

3. Indices de référence ESG: évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds sur la base d'initiatives portant sur des indices de référence, notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le fonds immobilier visant à obtenir et à conserver une notation GRESB «Green Star».

¹ Selon le prospectif du fonds, il est possible, dans la limite de 25% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, conformément aux réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers», d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.»

#1 Optimisation de de bâtiments		#2 Optimisation de bâtiments		#3 Performance ESG
Normes internes	Normes externes	Efficienc e éner- gétique	Réduction des émissions de CO _{2e}	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> Norme interne: (immeubles situés en Suisse) Label de qualité greenproperty [>50 indicateurs ESG] Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et optimisation de l'efficacité énergétique et des émissions de CO_{2e} Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme Transition vers un portefeuille immobilier à zéro émission nette ¹ 		<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB) Autres indices de référence ESG

¹ Objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici l'année 2040 (pour les émissions de portée 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP)

Objectifs en matière de développement durable

Les objectifs de durabilité sont définis à l'aide d'indicateurs mesurables. L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, à savoir zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP), figure au premier plan.

Outre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le but visé consiste à augmenter encore l'efficacité énergétique et l'efficacité des ressources de nos immeubles et à développer encore l'utilisation d'énergies renouvelables, tant au niveau de l'achat d'énergie que dans la production propre.

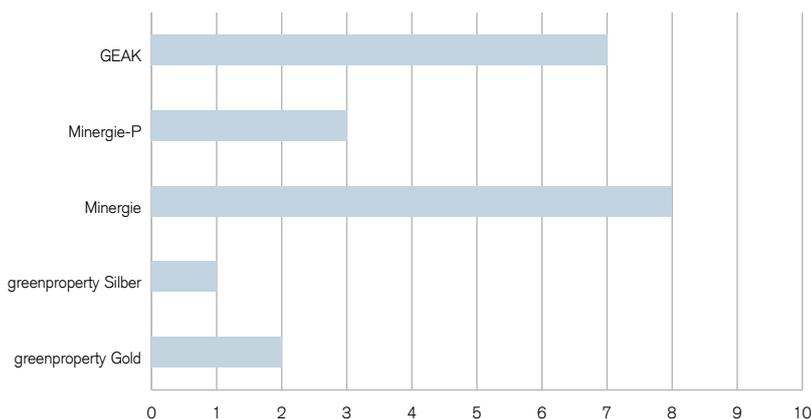
Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée de l'énergie et des ressources. L'accès aux données de consommation des locataires étant limité par la réglementation, la coopération des locataires est souvent nécessaire. Dans ce contexte, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate est engagé dans un processus continu de concertation avec les locataires afin de les sensibiliser de plus en plus à cette question.

Par ailleurs, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimise en permanence l'intégration ESG à l'aide de la transformation numérique et étend la gestion des risques ESG.

Les indicateurs sociaux sont plus difficiles à mesurer car ils sont souvent qualitatifs. Ils constituent néanmoins un élément important de notre stratégie. De manière générale, les aspects liés à la gouvernance augmentent constamment du fait des exigences réglementaires accrues; le Green Deal de l'UE avec la taxonomie de l'UE et la réglementation SFDR ont par exemple une influence sur le marché immobilier suisse.

Certification des bâtiments

Le Credit Suisse 1a Immo PK compte dans son portefeuille 18 immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 16% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de 21. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels Green Building, certificats et attestations énergétiques:



Indices de référence ESG:

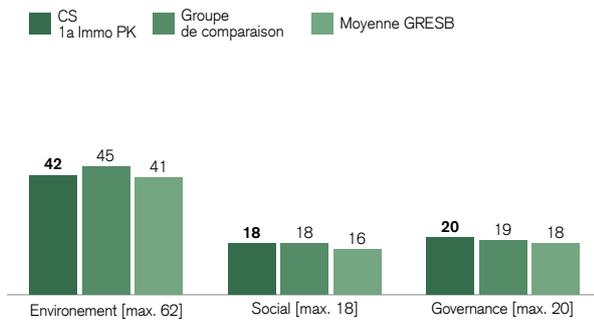
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers dans les domaines ESG. Il s'agit du premier indice de référence pour la durabilité dans le secteur immobilier et il représente plus de 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde entier.

Les critères ESG sont évalués à l'aide d'un questionnaire standardisé, qui est enrichi avec des documents justificatifs. Les indications qui sont requises concernent les objectifs, les stratégies et la gestion des risques ainsi que les données relatives à la consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à un groupe de référence, qui se compose de membres présentant des similitudes au niveau de la situation géographique, de la forme juridique et de la classe d'utilisation. L'évaluation GRESB consiste d'une part en une composante absolue, qui se reflète par le score GRESB. D'autre part, la cote GRESB indique comment un fonds immobilier se démarque par rapport à tous les fonds participants. L'évaluation maximale de la cote GRESB est de cinq étoiles.

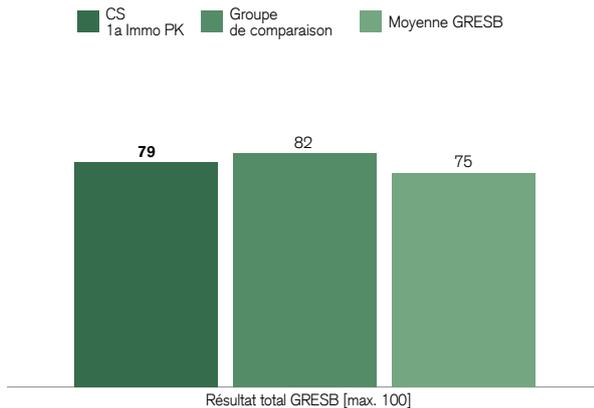
Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 76 points; cote GRESB de trois étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 79 points, et il a maintenu sa cote GRESB de trois étoiles.

Vous trouverez les résultats GRESB 2023 détaillés ici:

Classement ESG



Résultat global GRESB



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les indices environnementaux présentés à la page suivante concernant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland AMAS selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers».

Dans le cadre d'une Limited Assurance, les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre (scope 1, scope 2 et scope 3, catégorie 13) pour la période de reporting 2022 ont été contrôlés et vérifiés par la Société Générale de Surveillance SA (SGS).

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du fonds immobilier pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du fonds immobilier pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées pendant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du fonds immobilier qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, AMAS recommande de se baser sur les «Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO₂». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes valables pour la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol GHGP. Comme dans la recommandation figurant dans le document sur la méthodologie REIDA V 1.2, les facteurs d'émission de l'étude récente sur les facteurs d'émission d'Intep² sont utilisés pour calculer les émissions de gaz à effets de serre. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont systématiquement ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL) est considérée en tant que surface déterminante. Pour la conversion entre SRE et SL, il est possible d'utiliser les facteurs de conversion de surfaces selon les bases méthodologiques REIDA V 1.2. Le ratio moyen entre SRE et SL pondéré en fonction de la surface est de 1.18 sur 1.

Les indices représentés reposent sur les données disponibles à la fin septembre 2023 et sur les conditions-cadres méthodologiques actuellement proposées par REIDA. Par la saisie d'autres points de données originaux après cette échéance et grâce à d'éventuelles adaptations méthodologiques apportées à l'avenir, les indices calculés peuvent évoluer au fil des ans. De même, les indices représentés ne sont pas une comparaison à l'identique entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille évolue non seulement en fonction des entrées et des sorties d'immeubles au fil des ans, mais aussi dans la perspective des biens immobiliers à inclure ou exclure selon le reporting d'après la méthodologie REIDA en fonction de l'exhaustivité de leurs données de consommation originales par période de reporting (exigence: dates de consommation mesurées pour une période de 12 mois).³

² Facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2 3

³ Le volume des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier pour lequel aucune valeur de mesure n'est disponible pour la période de reporting 2022 selon les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 et qui a donc été exclu de la mesure est de 13,9%.

Période de décompte	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022					1.10.2020 jusqu'au 30.9.2021			
		Immeubles contrôlés par les proprié- taires	Immeubles contrôlés par les loca- taires	Total pour la surface déter- minante	Parts	Immeubles contrôlés par les proprié- taires	Immeubles contrôlés par les loca- taires	Total pour la surface déter- minante	Parts
Caractéristiques du portefeuille									
Surface totale des constructions achevées (SRE)	m ²	832 027	172 311	1 004 339		797 350	172 311	969 661	
Surface déterminante (SRE)	m²	728 936	130 513	859 449		733 263	170 152	903 416	
Taux de couverture	%	87,61%	75,74%	85,57%		91,96%	98,75%	93,17%	
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)									
Consommation énergétique:	kWh/an	84 091 076	12 342 935	96 434 011		91 921 061	16 409 094	108 330 155	
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	115.4	94.6	112.2	100,00%	125.4	96.4	119.9	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	49.2		41.7	37,19%	52.6		42.7	35,59%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	28.3		24.0	21,39%	35.5		28.8	24,00%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m ² SRE/an	37.9	94.6	46.5	41,42%	37.3	96.4	48.5	40,42%
mazout (2)	kWh/a (%)	5 500 456	–	5 500 456	5,70%	6 762 286	–	6 762 286	6,24%
Gaz de chauffage (2)	kWh/a (%)	30 362 274	5 131 817	35 494 091	36,81%	31 788 156	7 661 257	39 449 413	36,42%
Chauffage à distance	kWh/a (%)	11 073 640	344 616	11 418 257	11,84%	15 861 908	488 492	16 350 400	15,09%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Pompe à chaleur	kWh/a (%)	354 030	–	354 030	0,37%	501 085	–	501 085	0,46%
Electricité générale	kWh/a (%)	9 201 690	–	9 201 690	9,54%	9 631 832	–	9 631 832	8,89%
Electricité des locataires	kWh/a (%)	27 598 986	6 866 502	34 465 488	35,74%	27 375 794	8 259 346	35 635 140	32,89%
Autres	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a (%)	35 384 995	5 662 089	41 047 084	42,56%	38 206 430	6 814 699	45 021 129	41,56%
Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)									
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	t CO₂e/an	8 592	1 100	9 693		9 584	1 601	11 185	
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	kg CO₂e/m² SRE/an	11.8	8.4	11.3	100,00%	13.1	9.4	12.4	100,00%
Intensité scope 1	kg CO₂e/m² SRE/an	9.5		8.1	71,40%	10.2		8.3	67,03%
Intensité scope 2	kg CO₂e/m² SRE/an	1.5		1.3	11,65%	2.1		1.7	13,84%
Intensité scope 3.13	kg CO₂e/m² SRE/an	0.7	8.4	1.9	16,95%	0.7	9.4	2.4	19,13%
Indices photovoltaïque									
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an								
Electricité PV produite (3)	MWh/an	–	–	–		–	–	–	
Indices eau									
Consommation d'eau:	m³/an	349 534	16 044	365 578		379 358	19 995	399 353	
Intensité	m³/m² SRE/an	0.5	0.1	0.4		0.5	0.1	0.4	

1) Les immeubles qui, pendant l'année civile, n'ont pas été exploités pendant 12 mois pour cause d'achat/de vente ou de rénovation sont entièrement exclus de l'analyse (selon bases méthodologiques REIDA V1.2). Tant pour les immeubles contrôlés par le propriétaire que pour ceux placés sous le contrôle des locataires, les données relatives au chauffage sont déterminantes. Selon la méthodologie REIDA actuelle, tous les immeubles pour lesquels 12 mois de données de chauffage sont disponibles, dont au moins 3 mois coïncident avec l'année civile, sont pris en compte dans le calcul de la surface dite déterminante. Pour le calcul des intensités, les données de consommation de 12 mois devraient être disponibles pour tous les fluides. Les éventuelles données manquantes pour la consommation d'électricité sont complétées par extrapolation (données des années précédentes ou suivantes) ou en se basant sur des indices de référence selon la méthodologie REIDA actuelle. Les intensités sont désormais calculées au moyen de la SRE, et plus au moyen de la SL. Si la SRE n'est pas disponible, elle est calculée à partir de la SL d'après les facteurs d'extrapolation selon REIDA. Désormais, il existe en outre la méthode d'inclusion et d'exclusion de REIDA. Ces modifications entraînent des différences dans les résultats du rapport de l'année passée et de cette année. Les valeurs de l'année passée et de cette année dont il est fait état ne doivent être comparées qu'en tenant compte de ces adaptations méthodologiques.

2) Energies fossiles

3) Actuellement, les indices sur l'énergie photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément en raison de contraintes techniques liées au système. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir présenter ces données lors du prochain rapport annuel.

Le portefeuille immobilier du Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK disposait au 30 septembre 2023 de 80 immeubles dotés d'installations de chauffage fossiles. Si cela est techniquement possible, ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés, à la fin de leur cycle de vie ou en cas de rénovations complètes imminentes, par des systèmes de chauffage non fossiles. Ainsi, dans la planification Capex adoptée pour 10 ans, le remplacement de 35 installations de chauffage fossiles par des installations de chauffage non fossiles a déjà été budgétisé. D'autres remplacements d'installations de chauffage fossiles suivront selon certaines règles à la fin du cycle de vie de ces installations de chauffage, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les 10 prochaines années ainsi que les remplacements de chauffage imminents selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ ci-dessous du Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK.

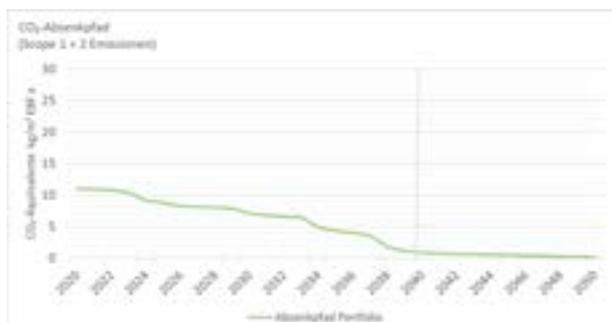
Trajectoire de réduction CO₂

Le gestionnaire de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effets de serre de zéro émission de gaz à effet de serre net jusqu'en 2040 pour les émissions de scope 1 et scope 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour mettre en œuvre le mieux possible cet objectif de durabilité ambitieux compte tenu d'aspects économiques, écologiques et sociaux, le Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK a élaboré une trajectoire de réduction CO₂ pour ses immeubles. La trajectoire aide le groupe de placement à identifier les risques à un stade précoce, à saisir les opportunités et à mettre en œuvre progressivement la réalisation de l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour les émissions de scope 1 et de scope 2 d'ici 2040.

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ du Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK, les indices environnementaux mesurés concernant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ont été pris en compte pour chaque immeuble pour les périodes de référence 2020 à 2022. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toutes les périodes d'évaluation, celles-ci ont été complétées par extrapolation des valeurs de l'année suivante ou précédente ou en se basant sur des indices de référence.⁴ La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO₂ s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

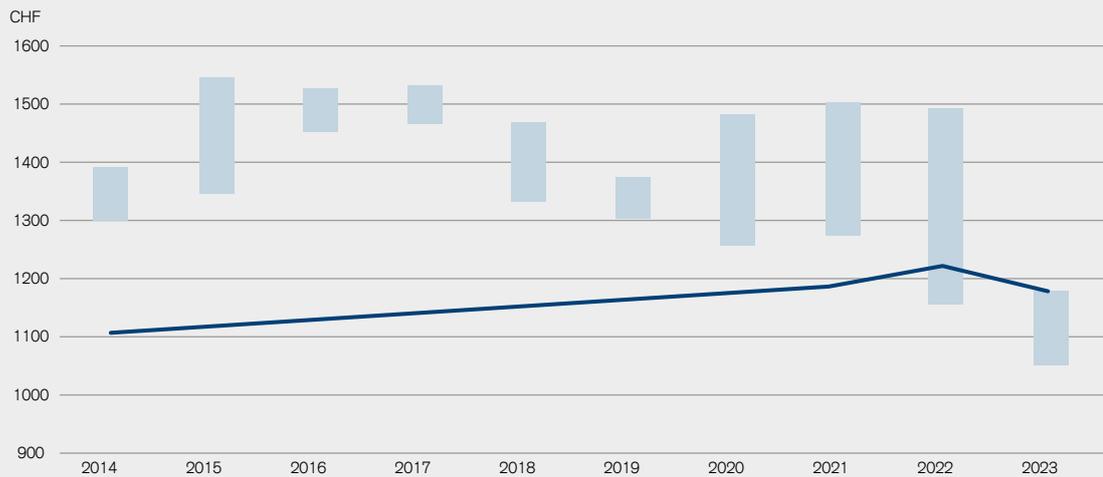
Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que la modélisation repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'elle ne tienne compte d'aucun facteur local comme le comportement en matière de location. C'est pourquoi il faut avoir une marge de tolérance pour l'interprétation des résultats et les valeurs simulées peuvent diverger de la consommation énergétique réelle (Performance Gap). De plus, le calcul du remplacement du système de chauffage fossile poursuit une approche se fondant sur des règles et basée sur la probabilité, et il ne remplace donc nullement les études de faisabilité concrètes. Sur de nombreux sites à l'intérieur des villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air nécessitent des investigations techniques, juridiques et économiques approfondies. On ne peut donc pas exclure que, pour certains immeubles, en raison du patrimoine bâti ou de l'infrastructure locale, aucune source d'énergie renouvelable ne peut être utilisée. Ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction dans la mesure du possible et de ce qui pouvait d'ores et déjà être apprécié à l'heure actuelle.



En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs seront légalement tenus de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles qui sont actuellement reliés aux réseaux de chauffage à distance ou pour lesquels cela est envisagé, le gestionnaire de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation du fournisseur de chauffage à distance. C'est pourquoi il ne sera pas possible partout, pour les immeubles desservis par un réseau de chauffage, d'atteindre dès 2040 l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour le scope 2.

⁴ C'est pourquoi il n'est pas possible de comparer l'intensité des émissions de gaz à effet de serre indiquée dans la trajectoire de réduction (scope 1+2) en kg/m² SRE p. a. avec l'indice affiché à la page précédente selon la méthodologie REIDA (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois), parce que, pour le calcul de la trajectoire de réduction, les immeubles du portefeuille ayant été exclus de l'analyse selon la méthodologie REIDA sont également pris en compte.

Evolution des cours



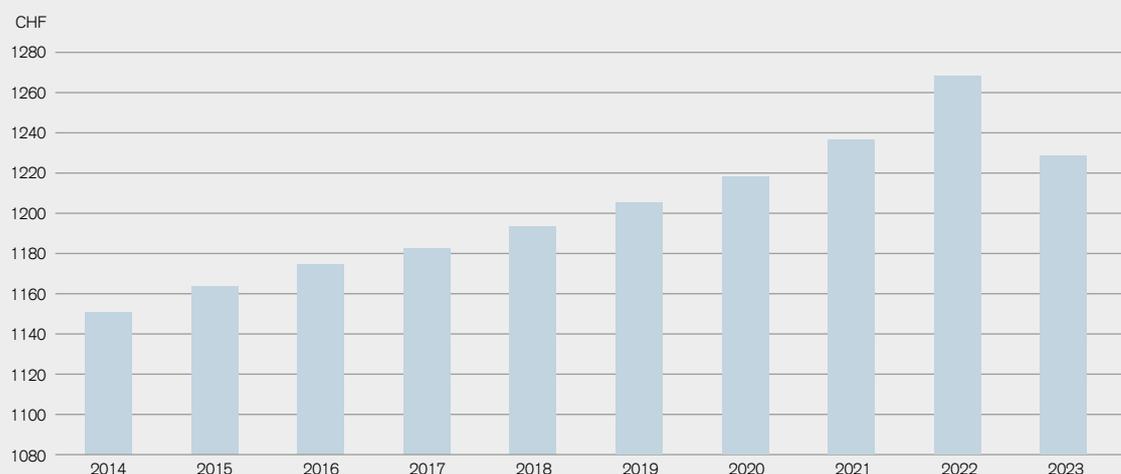
Exercice 2022/23

- Plus haut = 1 180.00
- Plus bas = 1 050.00
- Prix de rachat après distribution

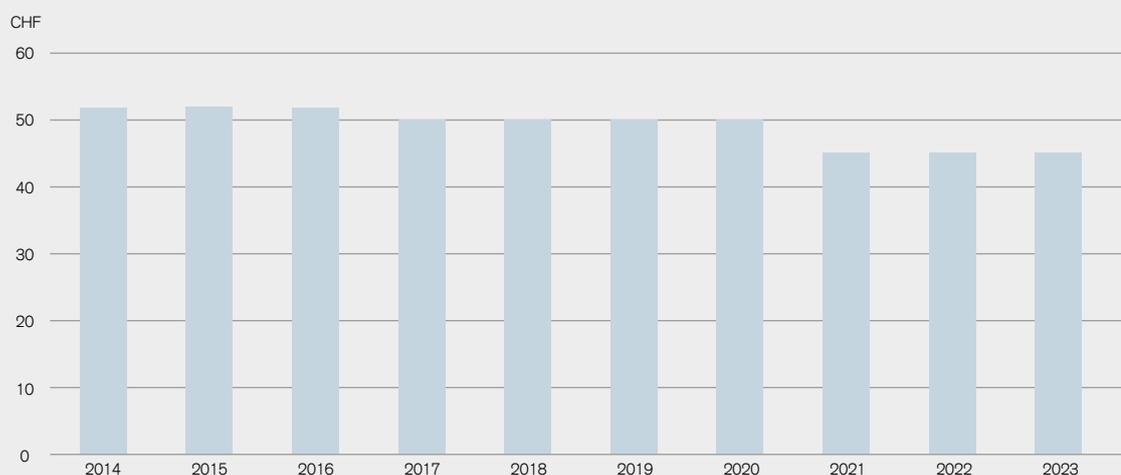
Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution

Exercice au 30.9.	Parts en circulation	Valeur d'inventaire ex coupon CHF	Distribution en CHF au titre du revenu ordinaire	Gains en capital CHF	Distribution totale CHF	Fortune nette à la valeur vénale en mio. CHF
2014	2 827 880	1 148.79	52.00	0.00	52.00	3 395,70
2015	2 827 880	1 162.22	52.00	0.00	52.00	3 433,70
2016	2 827 880	1 172.33	52.00	0.00	52.00	3 462,25
2017	2 827 880	1 180.68	50.00	0.00	50.00	3 480,21
2018	2 827 880	1 191.32	50.00	0.00	50.00	3 510,32
2019	2 827 880	1 204.78	50.00	0.00	50.00	3 548,37
2020	2 827 880	1 217.51	50.00	0.00	50.00	3 584,35
2021	2 827 880	1 235.25	45.00	0.00	45.00	3 620,40
2022	2 827 880	1 267.33	45.00	0.00	45.00	3 711,11
2023	2 827 880	1 226.59	45.00	0.00	45.00	3 595,90

Valeurs d'inventaire par part (ex coupon)



Distribution totale



Compte de fortune

au 30 septembre 2023

	30.9.2023 Valeur vénale CHF	30.9.2022 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	9 176 922	56 047
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 439 373 000	1 412 294 000
– Immeubles à usage commercial	2 583 659 340	2 768 990 480
– Immeubles à usage mixte	806 816 000	622 063 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	78 490 000	121 300 000
Total immeubles	4 908 338 340	4 924 647 480
Autres actifs	59 403 528	64 211 102
Fortune totale du fonds	4 976 918 790	4 988 914 629
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	87 200 000	127 400 000
– Autres engagements à court terme	129 225 519	106 953 581
Total des engagements à court terme	216 425 519	234 353 581
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 089 600 000	938 600 000
Total des engagements à long terme	1 089 600 000	938 600 000
Total engagements	1 306 025 519	1 172 953 581
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	3 670 893 271	3 815 961 048
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	74 997 000	104 848 000
Fortune nette du fonds	3 595 896 271	3 711 113 048
Nombre de parts en circulation	2 827 880	2 827 880
Valeur nette d'inventaire par part	1 271.59	1 312.33
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 24)	45.00	45.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	1 226.59	1 267.33
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	3 711 113 048	3 620 397 630
Distributions	-127 254 600	-127 254 600
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	4 237 823	210 670 018
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	7 800 000	7 300 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	3 595 896 271	3 711 113 048

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
30.9.2023	3 595 896 271	1 271.59
30.9.2022	3 711 113 048	1 312.33
30.9.2021	3 620 397 630	1 280.25

Compte de résultats

(arrêté au 30 septembre 2023)

	1.10.2022 jusqu'au 30.9.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 30.9.2023 CHF	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022 CHF	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022 CHF
Produits				
Revenus des avoirs postaux et bancaires		125		0
Intérêts négatifs		0		-1 641
Loyers encaissés		203 435 132		198 300 593
Rentes de droits de superficie encaissées		74 400		76 650
Revenus des parts d'un autre fonds immobilier et d'une autre société immobilière		0		3 630
Autres revenus		1 243 427		219 209
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		204 753 084		198 598 441
Charges				
Intérêts négatifs perçus	0		-318 418	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	8 979 092		4 890 090	
Autres intérêts passifs	79 741		24 162	
Rentes de droits de superficie payées	1 707 460		1 594 411	
Entretien et réparations	18 627 662		21 177 918	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	8 648 211		6 409 761	
– Frais d'administration	1 049 943		1 104 501	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	3 393 927		2 877 474	
– Taxes	14 240		14 240	
Frais d'estimation et frais d'audit	287 570		297 940	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	7 800 000		7 300 000	
– Prélèvements	0		0	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	17 461 201		17 020 031	
– à la banque dépositaire	742 223		724 080	
– au market maker	371 111		362 040	
– au gestionnaire de biens immobiliers	7 015 315		7 241 162	
Frais relatifs au rapport de gestion	15 011		7 249	
Emoluments de surveillance	5 807		1 750	
Autres charges	201 182		494 895	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	76 399 696	76 399 696	71 223 286	71 223 286
Résultat net		128 353 388		127 375 155
Gains et pertes en capitaux réalisés		-5 281 925		19 111 723
Résultat réalisé		123 071 463		146 486 878
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-148 684 640		78 177 140
Variation des impôts dus en cas de liquidation		29 851 000		-13 994 000
Résultat total		4 237 823		210 670 018
Utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice		128 353 388		127 375 155
Report de l'exercice précédent		1 708 321		1 587 766
Résultat disponible pour la distribution		130 061 709		128 962 921
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		127 254 600		127 254 600
Report à nouveau		2 807 109		1 708 321

Annexe

au 30 septembre 2023

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Credit Suisse Group SA et UBS Group SA avaient signé un accord de fusion le 19 mars 2023. Credit Suisse Group SA est passée chez UBS Group SA le 12 juin 2023. L'acquisition de Credit Suisse par UBS a ainsi été finalisée sur le plan formel. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse SA. Ces relations et prestataires peuvent changer à l'avenir.

Selon la communication faite en août 2023, le Credit Suisse Funds AG a décidé, dans son rôle de direction du fonds du Credit Suisse 1a Immo PK, de ne pas réaliser comme prévu l'introduction en bourse planifiée pour le quatrième trimestre 2023. La décision de ne pas réaliser l'entrée en bourse du Credit Suisse 1a Immo PK au quatrième trimestre 2023 malgré les préparatifs effectués s'explique par la nouvelle baisse, par rapport à l'année précédente, du volume de transactions sur le marché des fonds immobiliers suisses cotés, qui pourrait entraîner une volatilité beaucoup plus importante en cas de cotation boursière.

		30.9.2023	30.9.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	31,8 mio.	24,0 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	3 609,1 mio.	3 394,9 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		277 680 ¹	aucun

¹ Les parts dénoncées au 30 septembre 2023 seront remboursées en décembre 2024.

Chiffres-clés	30.9.2023	30.9.2022
Taux des pertes sur loyers	5,23%	6,11%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	23,98%	21,65%
Rendement sur distribution	4,29%	3,90%
Quote-part de distribution	93,46%	94,49%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75,33%	75,62%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,52%	0,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)	0,82%	0,68%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	0,11%	5,82%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	0,26%	4,39%
Disagio	-17,43%	-11,99%
Performance	-5,44%	-20,12%
Rendement de placement	0,31%	6,21%

Informations sur les dérivés

Aucun

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels du fonds, ainsi que les impôts qui seront probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives AMAS de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. La valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation, sans tenir compte des frais de transaction éventuels. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. Les terrains non bâtis sont évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

De plus amples informations sur les valeurs vénales ainsi que sur la méthode d'estimation et les données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la clôture de l'exercice.

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	30.9.2023		30.9.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,35%	0,50%	0,35%	0,50%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	3,45%	5,00%	3,65%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
– Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	n/d	n/d	n/d	n/d
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

		30.9.2023	30.9.2022
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	146,1 mio.	137,8 mio.

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

		30.9.2023	30.9.2022
De 1 à 5 ans	CHF	157,5 mio.	90,0 mio.
> 5 ans	CHF	932,1 mio.	848,6 mio.

Placements

		30.9.2023	30.9.2022
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 31 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	4 908,3 mio.	4 924,6 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 24 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	4 908,3 mio.	4 924,6 mio.

Remarque générale

De plus amples informations figurent sous la rubrique «L'essentiel en bref».

Autres placements

Durant l'exercice 2022/23, le Credit Suisse 1a Immo PK n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86, al. 3, let. a, OPC) dans des fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	25.08.2023	25.10.2023	10 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	25.09.2023	31.10.2023	15 000 000	2,190%
Hypothèque à taux fixe	08.04.2016	08.04.2024	20 000 000	0,600%
Hypothèque à taux fixe	08.04.2016	08.04.2025	20 000 000	0,650%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	15.12.2025	20 000 000	0,010%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2016	31.12.2026	20 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2020	31.03.2027	10 000 000	0,580%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	14.12.2027	40 000 000	0,290%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2020	31.12.2027	12 000 000	0,100%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2020	30.04.2028	20 500 000	0,440%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	02.06.2028	15 000 000	0,420%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	14.12.2028	20 000 000	0,170%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2020	29.12.2028	12 500 000	0,150%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	01.06.2029	20 000 000	0,490%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	16.07.2029	20 000 000	0,390%
Hypothèque à taux fixe	25.11.2019	24.11.2029	40 000 000	0,500%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2029	20 000 000	0,470%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	03.06.2030	15 000 000	0,560%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,510%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	13.12.2030	20 000 000	0,270%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2030	10 000 000	0,530%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	14.12.2030	40 000 000	0,380%
Hypothèque à taux fixe	01.02.2018	31.01.2031	2 500 000	0,980%
Hypothèque à taux fixe	01.02.2018	31.01.2031	8 500 000	0,980%
Hypothèque à taux fixe	01.02.2018	31.01.2031	9 000 000	0,980%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	03.02.2031	50 000 000	0,690%
Hypothèque à taux fixe	14.05.2021	14.05.2031	8 000 000	0,430%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	03.06.2031	11 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	14.06.2019	13.06.2031	14 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	25.11.2019	25.11.2031	50 000 000	0,580%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2022	12.12.2031	20 000 000	1,970%
Hypothèque à taux fixe	13.12.2021	13.12.2031	10 000 000	0,530%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	14.12.2031	20 000 000	0,520%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	15.12.2031	10 000 000	0,570%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	03.02.2032	50 000 000	0,730%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2032	15 000 000	2,270%
Hypothèque à taux fixe	25.06.2021	25.06.2032	30 000 000	0,480%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,600%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2022	30.11.2032	20 000 000	2,040%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2022	30.11.2032	25 000 000	2,110%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	14.03.2033	15 000 000	2,290%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2033	16 000 000	2,400%
Hypothèque à taux fixe	25.11.2019	25.11.2033	100 000 000	0,620%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2033	18 600 000	0,520%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2033	30 000 000	0,590%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2022	14.12.2034	20 000 000	2,140%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	13.07.2035	20 000 000	0,540%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2022	14.12.2035	20 000 000	2,170%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2036	20 000 000	0,560%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	04.02.2037	20 000 000	0,880%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	04.02.2037	22 000 000	0,840%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	12.03.2038	20 000 000	2,120%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			1 134 600 000	

Hypothèques échues et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	30.09.2022	05.10.2022	1 300 000	0,760%
Avance à terme fixe	15.09.2022	14.10.2022	54 400 000	0,500%
Avance à terme fixe	23.09.2022	25.10.2022	31 000 000	0,950%
Avance à terme fixe	05.10.2022	04.11.2022	2 500 000	0,800%
Avance à terme fixe	14.10.2022	15.11.2022	56 700 000	0,820%
Avance à terme fixe	04.11.2022	15.11.2022	2 500 000	0,800%
Avance à terme fixe	23.09.2022	25.11.2022	30 700 000	0,980%
Avance à terme fixe	25.10.2022	25.11.2022	29 050 000	0,800%
Avance à terme fixe	15.11.2022	25.11.2022	90 000	1,170%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2014	30.11.2022	10 000 000	1,200%
Avance à terme fixe	25.11.2022	30.11.2022	60 850 000	0,820%
Avance à terme fixe	15.11.2022	15.12.2022	19 400 000	0,800%
Avance à terme fixe	15.11.2022	15.12.2022	20 000 000	0,800%
Avance à terme fixe	30.11.2022	04.01.2023	30 500 000	0,910%
Avance à terme fixe	30.12.2022	05.01.2023	100 000	1,670%
Avance à terme fixe	04.01.2023	05.01.2023	30 500 000	1,290%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	2 540 000	1,140%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	16 000 000	1,080%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	19 000 000	1,130%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	20 000 000	1,000%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	30 000 000	0,960%
Avance à terme fixe	15.12.2022	13.01.2023	22 000 000	1,020%
Avance à terme fixe	15.12.2022	25.01.2023	17 700 000	1,170%
Avance à terme fixe	05.01.2023	03.02.2023	28 000 000	1,290%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	500 000	1,290%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	9 000 000	1,250%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	16 000 000	1,290%
Avance à terme fixe	25.01.2023	24.02.2023	8 000 000	1,290%
Avance à terme fixe	03.02.2023	03.03.2023	28 000 000	1,290%
Avance à terme fixe	13.01.2023	13.03.2023	30 000 000	1,270%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.03.2023	10 000 000	1,280%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.03.2023	24 540 000	1,290%
Avance à terme fixe	15.02.2023	15.03.2023	500 000	1,290%
Avance à terme fixe	15.02.2023	15.03.2023	9 000 000	1,290%
Avance à terme fixe	15.02.2023	15.03.2023	16 000 000	1,290%
Avance à terme fixe	13.03.2023	15.03.2023	30 000 000	1,270%
Avance à terme fixe	24.02.2023	24.03.2023	8 000 000	1,300%
Avance à terme fixe	03.03.2023	05.04.2023	12 610 000	1,410%
Avance à terme fixe	31.03.2023	05.04.2023	750 000	1,730%
Avance à terme fixe	03.04.2023	05.04.2023	100 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.03.2023	14.04.2023	10 000 000	1,500%
Avance à terme fixe	31.03.2023	14.04.2023	1 000 000	1,730%
Avance à terme fixe	20.03.2023	25.04.2023	28 000 000	1,450%
Avance à terme fixe	24.03.2023	25.04.2023	8 000 000	1,630%
Avance à terme fixe	24.03.2023	25.04.2023	9 000 000	1,570%
Avance à terme fixe	05.04.2023	05.05.2023	8 500 000	1,740%
Avance à terme fixe	15.03.2023	15.05.2023	5 400 000	1,540%
Avance à terme fixe	14.04.2023	15.05.2023	6 600 000	1,750%
Avance à terme fixe	25.04.2023	25.05.2023	10 000 000	1,740%
Avance à terme fixe	25.04.2023	25.05.2023	13 900 000	1,770%
Avance à terme fixe	05.05.2023	05.06.2023	10 000 000	1,770%
Avance à terme fixe	15.05.2023	15.06.2023	3 900 000	1,740%
Avance à terme fixe	05.06.2023	15.06.2023	10 000 000	1,880%
Avance à terme fixe	25.04.2023	23.06.2023	20 000 000	1,760%
Avance à terme fixe	25.05.2023	05.07.2023	10 000 000	1,880%
Avance à terme fixe	30.06.2023	05.07.2023	50 000	2,620%
Avance à terme fixe	25.05.2023	14.07.2023	17 600 000	1,930%
Avance à terme fixe	15.06.2023	14.07.2023	16 300 000	1,940%
Avance à terme fixe	30.06.2023	14.07.2023	2 150 000	2,070%
Avance à terme fixe	23.06.2023	25.07.2023	22 400 000	2,100%

Hypothèques échues et avances à terme fixe (suite)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	05.07.2023	04.08.2023	10 000 000	2,030%
Avance à terme fixe	14.07.2023	15.08.2023	6 800 000	2,060%
Avance à terme fixe	14.07.2023	15.08.2023	32 000 000	2,040%
Avance à terme fixe	04.08.2023	15.08.2023	3 100 000	2,040%
Avance à terme fixe	25.07.2023	25.08.2023	3 700 000	2,070%
Avance à terme fixe	25.07.2023	25.08.2023	20 000 000	2,060%
Avance à terme fixe	15.08.2023	15.09.2023	800 000	2,070%
Avance à terme fixe	15.08.2023	15.09.2023	35 100 000	2,060%
Avance à terme fixe	05.09.2023	15.09.2023	550 000	2,110%
Avance à terme fixe	25.08.2023	25.09.2023	15 000 000	2,060%

Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe et les avances à terme fixe ne changent pas pendant la durée convenue.

Au cours de l'exercice 2022/23, le Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK a reçu les crédits suivants du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund International.

Transactions en cours entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	29.09.2023	13.10.2023	42 200 000	1,850%
Total des transactions en cours entre placements collectifs			42 200 000	

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	03.03.2023	20.03.2023	28 000 000	1,130%
Crédit	15.09.2023	20.09.2023	41 000 000	1,930%
Crédit	20.09.2023	29.09.2023	41 000 000	1,915%

Prêts et crédits portant intérêt

Durant l'exercice 2022/23, le Credit Suisse 1a Immo PK a reçu les crédits non garantis suivants.

Crédits en cours

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.11.2022	15.12.2022	10 000 000	0,800%
Avance à terme fixe	30.12.2022	05.01.2023	3 100 000	1,300%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	9 700 000	1,290%
Avance à terme fixe	15.02.2023	15.03.2023	4 900 000	1,290%
Avance à terme fixe	25.01.2023	24.03.2023	9 000 000	1,290%

Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/23

Achats	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Aucun			

Ventes	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Aucun			

Achats et ventes d'autres placements

Selon contrat de fonds § 8, ch. 2 let. b et § 15, ch. 4 let. d et OPC-FINMA art. 84 al. 2 let. a

Aucun

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun locataire du Credit Suisse 1a Immo PK n'a atteint cette limite.

Transactions avec des personnes proches

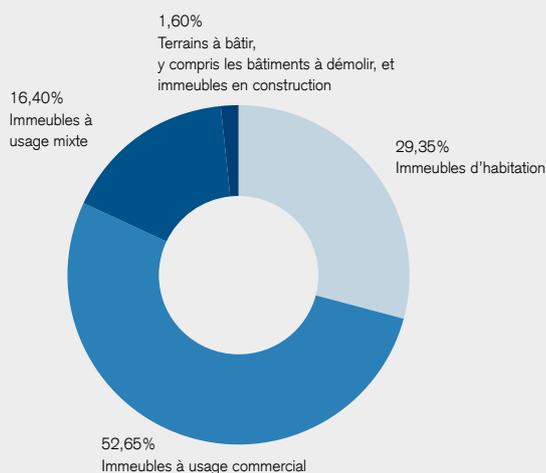
La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (version du 5 août 2021)).

Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles

au 30 septembre 2023

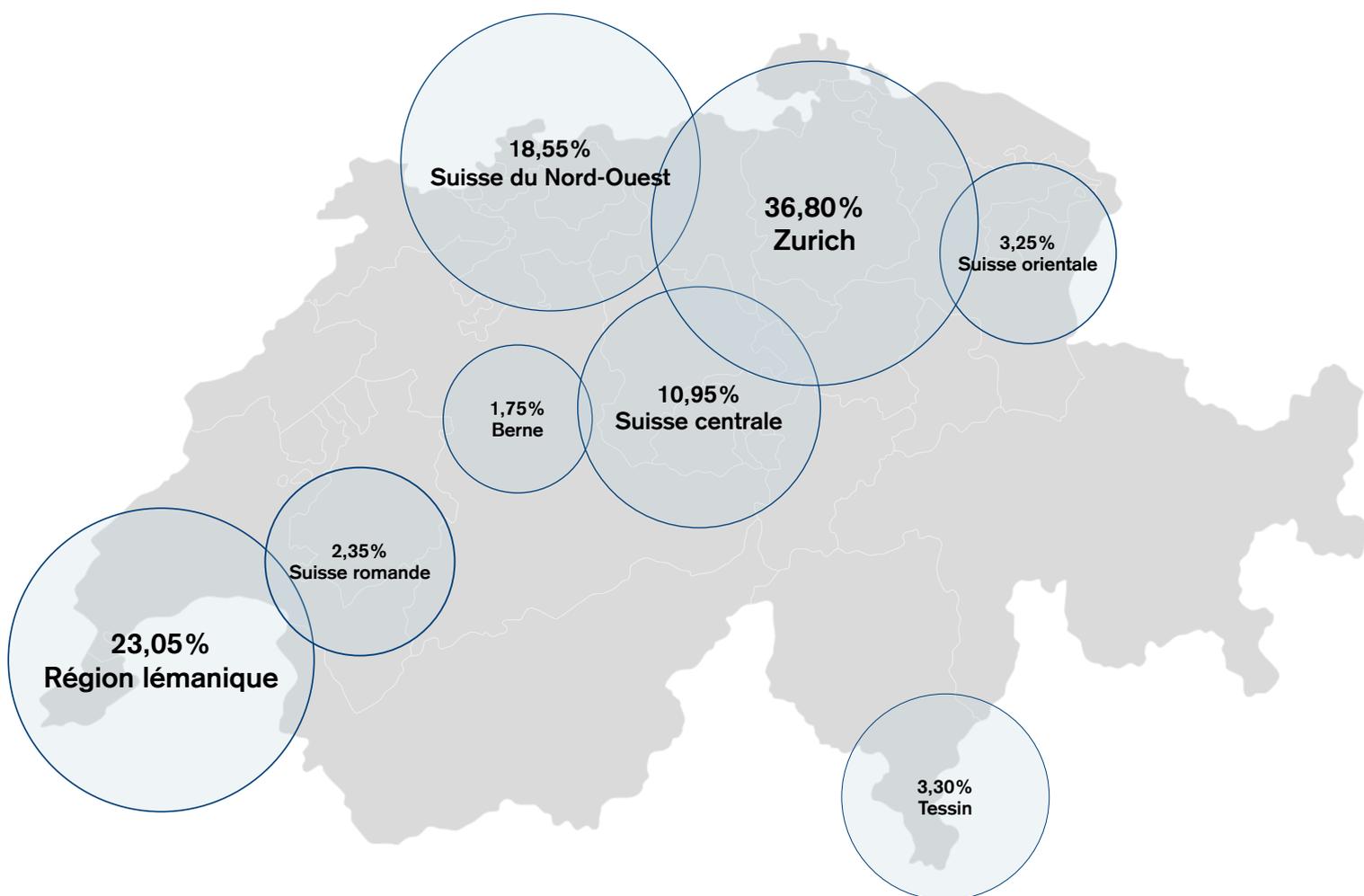
	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles d'habitation	1 070 004 100	24,20	1 439 373 000	29,35	986 258 900
Immeubles à usage commercial	2 522 354 600	57,15	2 583 659 340	52,65	1 980 845 599
Immeubles à usage mixte	735 372 800	16,65	806 816 000	16,40	553 050 812
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	87 474 000	2,00	78 490 000	1,60	88 916 326
Total	4 415 205 500	100,00	4 908 338 340	100,00	3 609 071 637

Répartition par type d'immeubles selon valeur vénale



Répartition géographique des immeubles

au 30 septembre 2023 aux valeurs vénales



Liste des immeubles

Données générales sur les immeubles / Chiffres relatifs aux immeubles / Structure des immeubles locatifs / Structure des immeubles à usage professionnel

Autres placements selon l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA

¹ non annualisé
² Part de copropriété sur parking et espace environnant incluse
³ Copropriété ⁴⁰²/1 000 = 16 873 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)

- greenproperty Argent
- greenproperty Or
- Minergie
- Minergie-P
- CECB (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'im-meubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers		Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹
											en CHF	en CHF	en CHF	en %	
Lausanne , Avenue de Provence 15		1	186	8 271	3 524	1992	01.11.2004	Propriété par étage	24 275 000	34 260 000	2 063 182	–	–	–	2 063 182
Lausanne , Place de la Riponne 4		1	26	4 184	905	1980	01.01.2002	Propriété exclusive	24 979 000	31 200 000	1 425 347	8 064	0,57	1 417 283	–
Lausanne , Rue du Grand Pont 16, 18		1	27	2 169	561	1958	01.01.2020	Propriété exclusive	27 322 000	26 390 000	973 331	36 634	3,76	936 697	–
Martigny , Route du Simplon 37		1	114	2 144	6 722	2007	01.07.2021	Propriété exclusive	8 850 000	8 176 000	546 997	47 000	8,59	499 997	–
Meyrin , Hôtel Industriel des Galants	●	1	223	26 103	12 247	2015	31.12.2015	Propriété excl. en droit de superficie	104 685 000	88 000 000	4 577 858	225 927	4,94	4 351 931	–
Neuchâtel , Rue de l'Hôpital 20		1	22	3 058	842	1829	01.07.2000	Propriété exclusive	16 972 000	17 260 000	857 650	–	–	857 650	–
Neuchâtel , Rue de Monruz 34		1	125	13 231	5 572	1902	01.01.2004	Propriété exclusive	30 484 000	32 130 000	1 833 360	–	–	1 833 360	–
Neudorf , Industriestrasse 9, «Logistikcenter»		1	235	42 003	31 651	2005	01.09.2006	Propriété exclusive	73 707 600	4 090 610	51 600	1,26	–	4 039 010	–
Petit-Lancy , Avenue des Morgines 12, «Geneva Business Center»		2	705	21 989	12 866	1977/1989	01.12.1999	Propriété exclusive	136 752 000	105 290 000	8 555 872	1 207 010	14,11	7 348 862	–
Pfäffikon , Churerstrasse 120, 122		2	191	5 428	4 554	2002	01.01.2009	Propriété excl. en droit de superficie	48 246 000	39 650 000	1 889 912	–	–	1 889 912	–
Pratteln , Grüssenweg 10, «Grüssen-Center»		1	369	19 073	14 081	2000	01.09.2003	Propriété exclusive	75 748 000	49 640 000	3 157 050	125 745	3,98	3 031 305	–
Renens , Rue de la Gare de Triage 5, 7 (Parc du Simplon - Gebäude A2/A3/2)		1	124	16 237	10 657	2018/2021	01.07.2019	Propriété exclusive	141 512 000	138 890 000	4 867 779	–	–	4 867 779	–
Schaffhouse , Mühentalstrasse 36, 38	●	2	54	6 252	8 135	2007	17.07.2008	Propriété exclusive	24 135 000	26 750 000	1 392 461	–	–	1 392 461	–
Schmitten , Bahnhofstrasse 47, 47a		2	168	23 525	41 142	1991	01.07.2008	Propriété exclusive	43 191 000	47 930 000	2 542 484	–	–	2 542 484	–
Signy , Les Fléchères, «Signy Centre»		1	113	25 058	18 692	1996	01.11.1999	Propriété exclusive	141 780 900	146 900 000	9 389 487	503 437	5,36	8 886 050	–
Sion , Avenue du Midi 9 / Rue de la Dent-Blanche		1	53	4 208	704	1993	01.07.2000	Propriété excl. en droit de superficie	10 438 800	11 140 000	787 856	2 180	0,28	785 676	–
Sion , Rue des Vergers 1 / Avenue de la Gare		1	79	3 537	601	1988	01.12.2007	Propriété exclusive	8 053 000	8 022 000	572 959	4 411	0,77	568 548	–
Soleure , Kronengasse 1, «Palais Besenval»		1	8	1 337	2 112	1703	01.10.2002	Propriété excl. en droit de superficie	7 214 000	2 548 000	306 795	–	–	306 795	–
Soleure , Schänzlistrasse 5		1	157	6 725	2 780	2006	01.10.2002	Propriété exclusive	27 600 000	23 230 000	1 558 648	–	–	1 558 648	–
Soleure , Weissensteinstasse 5		1	45	2 185	1 187	1990	01.11.1999	Propriété exclusive	6 268 000	4 138 000	370 101	174 977	47,28	195 124	–
Spreitenbach , centre commercial Tivoli, PPE		1	8	4 608	1 940	1971	01.03.2021	Propriété par étage	52 941 000	50 170 000	2 599 624	–	–	2 599 624	–
St-Gall , Bohl 17		1	23	1 311	511	1802	12.07.2019	Propriété exclusive	10 609 000	8 439 000	336 737	–	–	336 737	–
Stansstad , Unter Sagi 6		1	57	1 695	2 361	2005	01.06.2019	Propriété exclusive	6 235 000	6 026 000	340 587	46 452	13,64	294 135	–
Vernier , Chemin du Château-Bloch 11, «Mistral»	●	1	227	11 927	24 120	2014	01.09.2017	Propriété exclusive	84 132 600	79 440 000	3 676 699	368 871	10,03	3 307 818	–
Vileneuve , Chemin de la Confrenfe/ Rte des Paquays 105		1	109	3 505	7 634	2006	30.06.2021	Propriété exclusive	15 972 000	14 000 000	818 361	–	–	818 361	–
Zoug , Grafenauweg 12, «West Ill»		1	63	4 742	3 341	1995	01.11.1999	Propriété exclusive	28 512 900	37 530 000	1 834 276	242	0,01	1 834 034	–
Zoug , Zählerweg 3, 5, 7, 9, 12 / Gartenstadt 2a / Aabachstrasse 16, 18a, 18b		1	59	31 154	24 462	1951/1990	01.11.2013	Propriété exclusive	162 325 000	178 090 000	5 151 426	14 450	0,28	5 136 976	–
Zürich , Grossmünsterplatz 6		1	17	1 395	235	1812	01.11.1999	Propriété exclusive	8 226 000	20 110 000	689 818	13 000	1,88	676 818	–
Zürich , Grubenstrasse 10		1	126	6 248	3 351	1980	01.07.2008	Propriété exclusive	29 997 000	40 570 000	1 826 286	–	–	1 826 286	–
Zürich , Kalenderplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büntenweg 16-22 / Giesshölbelstr. 17, «Sihcity»		6	467	39 345	16 873	2007	26.06.2003	Copropriété	298 769 000	325 889 340	16 992 082	321 718	1,89	16 670 364	–
Zürich , Stampfenbachplatz 4 / Walchestrasse 17 / Stampfenbachstrasse 55		2	41	3 975	825	1924	01.01.2002	Propriété exclusive	30 455 000	48 680 000	1 825 550	6 635	0,36	1 818 915	–
Zürich , Thurgauerstrasse 80, «Leonardo»	●	1	231	25 611	10 528	2002	01.12.1999	Propriété exclusive	166 948 000	130 770 000	6 216 726	1 819 931	29,27	4 396 795	–
Zürich , Waldmannstrasse 12		1	14	1 018	363	1884	01.06.2019	Propriété exclusive	16 734 000	16 590 000	424 416	116 650	27,48	307 766	–
Total Immeubles à usage commercial		64	6 317	527 139	459 441				2 522 354 600	2 583 659 340	127 545 966	6 399 101	5,02	121 146 865	
dont en propriété par étage									77 216 000	84 430 000	4 662 806	–	–	4 662 806	
dont en droit de superficie									224 534 800	226 388 000	12 243 634	353 189	2,88	11 890 445	
Immeubles à usage mixte															
Berne , Holzkofenweg 22		1	81	1 488	1 708	1966	01.11.1999	Propriété exclusive	6 244 000	8 326 000	410 575	7 176	1,75	403 399	–
Emmenbrücke , Gerliswilerstrasse 13 a-d		1	239	12 675	5 588	2023	01.05.2020	Propriété exclusive	61 993 000	55 100 000	–	–	–	–	–
Emmenbrücke , Seetalplatz 1a-1 / Fadenstrasse 33		1	407	20 621	8 903	2000/2023	01.12.1999	Propriété exclusive	145 755 900	127 240 000	2 958 597	67 368	2,28	2 891 229	–
Frauenfeld , Thundorferstrasse 25, 27, 27a, 27b, 29, 29b, 31, 31a, 31b		9	138	4 554	3 896	1985	01.11.1999	Propriété exclusive	15 831 000	16 640 000	887 202	71 383	8,05	815 819	–
Lausanne , Avenue de Beauville 1, 3, 5 / Avenue de France 2		4	72	4 388	1 088	1920	31.12.2002	Propriété exclusive	17 706 000	21 210 000	1 133 537	117 935	10,40	1 015 602	–
Lausanne , Avenue de Beaumont 9		1	75	2 896	1 976	1989	01.01.2002	Propriété exclusive	11 073 800	18 350 000	846 698	2 542	0,30	844 156	–
Locarno , Largo Franco Zorzi 1 / Via Santa Caterina 1		1	36	2 536	996	1930	30.06.2021	Propriété exclusive	20 843 000	19 170 000	684 764	27 345	3,99	657 419	–
Locarno , Via Vallemaggia 13, 15 / Via Galli 8		1	129	4 236	2 912	2022	24.06.2019	Propriété exclusive	31 443 000	28 890 000	1 227 342	24 163	1,97	1 203 179	–
Neuchâtel , Place Pury 13 / Rue du Môle 2, 4		2	21	1 440	555	1862/2021	01.11.1999	Propriété exclusive	15 353 000	11 060 000	350 349	16 315	4,66	334 034	–
Opfikon , Thurgauerstrasse 132-156, «Lindbergh-Allee», Glattpark	●●	1	510	28 804	12 290	2015	21.02.2012	Propriété exclusive	188 216 900	197 600 000	8 602 604	1 611 424	18,73	6 991 180	–
Soleure , Hauptgasse 21		1	11	1 199	282	1900	30.06.2021	Propriété exclusive	9 960 000	10 380 000	381 952	28 578	7,48	353 374	–
Thoune , Bälliz 54		1	18	1 695	356	1927	01.11.1999	Propriété exclusive	11 012 000	13 000 000	468 168	21 010	4,49	447 158	–
Wallisellen , Richtiarkade 21, 23 / Richtiring 20, 22, 26, 28, 30 / Favreweg 2, 4, 6, «Richti Areal, Ringhof»	●	1	207	13 877	8 504	2013	01.07.2014	Propriété exclusive	91 657 000	100 830 000	3 937 050	75 587	1,92	3 861 463	–
Yverdon-les-Bains , Rue d'Entremonts 13, 15, 17		3	51	2 013	3 018	1990	01.01.2002	Propriété exclusive	5 090 200	7 190 000	407 795	–	–	407 795	–
Zürich , Fierzgasse 16, 18, 22, 30 / Limmatstrasse 119, 123, 125 / Limmatplatz 1		8	112	7 629	2 478	1899	01.01.2002	Propriété exclusive	42 876 000	76 280 000	2 663 189	16 270	0,61	2 646 919	–
Zürich , Hardturnstrasse 130, «Limmatwest»		1	111	6 214	4 120	2002	23.11.1999	Propriété exclusive	23 020 000	41 890 000	1 607 445	–	–	1 607 445	–
Zürich , Militärstrasse 105, 109		2	173	6 669	1 963	1964	31.12.2002	Propriété exclusive	37 298 000	53 660 000	2 257 954	53 408	2,37	2 204 546	–
Total Immeubles à usage mixte		39	2 391	122 934	60 633				735 372 800	806 816 000	28 825 221	2 140 504	7,43	26 684 717	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction															
Jona , Seeblickstrasse 10, 12, 14 / Seehofstrasse 3 / Mövenstrasse 12		5	–	–	5 832	1960/2023	01.11.1999	Propriété exclusive	25 281 000	25 270 000	–	–	–	–	–
Luterbach , Grützbachstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	●	9	186	8 042	14 283	1988	01.11.1999	Propriété exclusive	27 982 000	26 790 000	928 594	143 764	15,48	784 830	–
Winterthur , Hintermühlenstrasse 4, Stäffelstrasse 2		1	204	9 478	7 843	2002	30.06.2021	Propriété exclusive	34 211 000	26 430 000	1 118 632	24 312	2,17	1 094 320	–
Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction		15	390	17 520	27 958				87 474 000	78 490 000	2 047 226	168 076	8,21	1 879 150	
Total général		366	15 140	910 336	824 635				4 415 205 500	4 908 338 340	214 747 506	11 237 974	5,23	203 509 532	
dont en propriété par étage									77 216 000	84 430 000	4 662 806	–	–	4 662 806	
dont en droit de superficie									268 980 800	286 998 000	15 850 554	456 258	2,88	15 394 296	

Appartements										Immeubles à usage professionnel									
		Pièces		Total des appartements		Parking				Bureaux, cabinets, etc.		Cinémas / hôtels / restaurants							

Notes

concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2023

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni remises à l'intérieur des Etats-Unis et de leurs territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.

Note 2: Publication des surfaces vacantes

Pour les rénovations complètes ou les repositionnements/revitalisations avec un volume d'investissement représentant plus de 15,0% de la valeur vénale avant rénovation complète ou repositionnement/revitalisation, l'immeuble est reclassé au début du congé donné aux locataires en terrain à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et en immeubles en construction. Au début du congé donné aux locataires, seuls les baux de location en cours sont portés au débit. Pour les surfaces dont les locataires ont reçu un congé et qui ne peuvent plus être louées suite à la rénovation, les loyers et les surfaces vacantes ne sont pas portés au débit. A partir du moment où il peut de nouveau être exploité, l'immeuble est reclassé en immeuble en portefeuille et les loyers ainsi que les surfaces vacantes sont portés au débit.

Note 3: Modifications du contrat de fonds au 22 mars 2023

Par sa décision du 20 mars 2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 22 mars 2023. La publication du 2 mars 2023 sur Swiss Fund Data avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts (ci-après le «fonds immobilier»)

Modifications du contrat de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire et sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA («FINMA»), de modifier comme suit le contrat de fonds du fonds immobilier:

1. § 8 Objectif et politique de placement

L'objectif de placement et la politique de placement du fonds immobilier sont précisés dans le sens où, pour la mesure continue de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier, le gestionnaire de fortune applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers». Dans la limite de 25% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

Les phrases correspondantes du § 8 de l'objectif de placement et de la politique de placement ont désormais la teneur suivante (modifications en gras):

«La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de réduction de l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, **sachant que le gestionnaire immobilier applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers»**. Dans la limite de 25% **des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier**, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

2. Modifications formelles et mises à jour

D'autres modifications formelles et mises à jour, qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et ne sont donc pas publiées, sont apportées.

Il est possible de se procurer gratuitement les modifications au niveau de la teneur, le contrat de fonds avec son annexe ainsi que les derniers rapports annuels auprès de la direction du fonds et de la banque de dépôt.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 et 2 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), les investisseurs sont informés que le contrôle et la constatation par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA de la conformité avec la loi des modifications apportées au contrat de fonds s'étend aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi sur les placements collectifs (LPCC, en vigueur depuis le 1.1.2007), les immeubles détenus par le fonds immobilier doivent être évalués chaque année par des experts en estimation immobilière indépendants pour la clôture de l'exercice.

Les immeubles du Credit Suisse 1a Immo PK ont été évalués un à un au 30 septembre 2023 par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant agréé par la FINMA, sachant que, pour les immeubles, une visite in situ a été réalisée respectivement trois ans après la première estimation ou dans le cas d'une première estimation par un nouvel expert.

La direction du fonds a confié à Wüest Partner la direction et la réalisation des évaluations. Ce mandat comprend la coordination de l'ensemble du processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation, la compilation et le contrôle des résultats ainsi que l'évaluation et l'inspection des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Wüest Partner a exécuté l'ensemble du mandat en accord avec la direction du fonds, de la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.

Normes d'évaluation

Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs (LPC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction. Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets».

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. Une estimation DCF à l'achèvement des travaux a été effectuée pour les immeubles actuellement en construction. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les futurs revenus nets attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.

L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Les frais d'exploitation et d'entretien sont déterminés sur la base de valeurs empiriques, de budgets approuvés et de valeurs de référence. Les frais de remise en état reposent sur des programmes d'investissement portant sur dix ans. Lors de contrats de location à durée déterminée, les produits des loyers potentiels et durablement réalisables de la perspective actuelle sont utilisés pour la période postérieure à la fin du contrat. Les risques d'insolvabilité des locataires respectifs ne sont pas pris en considération sous forme explicite dans l'évaluation.

Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.

Résultats de l'évaluation

La valeur globale de tous les immeubles se monte à CHF 4 908,33 millions au 30 septembre 2023, avec un taux d'escompte moyen de 3,07%.

Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, le 23 octobre 2023

Viktoria Herdt
Directrice

Andreas Ammann
Partenaire

Rapport de la société d'audit

Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'intention du conseil d'administration de la direction du fonds concernant les comptes annuels du

Credit Suisse 1a Immo PK

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund 1a Immo PK comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023 et le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3 à 5 et 18 à 35 du rapport annuel) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds avec annexe.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la partie «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs pour l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction du fonds conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour former notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, toutefois pas les comptes annuels et de notre rapport y relatif.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit à ce sujet.

Dans le cadre de notre audit, nos responsabilités consistent à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent comporter d'autres anomalies significatives.

Si, sur la base des tâches que nous avons effectuées, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus d'en faire déclaration. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du conseil d'administration de la direction du fonds relatives aux comptes annuels

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Par ailleurs, il est responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent d'actes délictueux ou d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs consistent à obtenir l'assurance suffisante que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'actes délictueux ou d'erreurs, et à délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance suffisante correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir d'actes délictueux ou d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur ces comptes annuels.

En tant que partie intégrante de l'audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement conformément à nos obligations tout au long de l'audit et gardons un esprit critique. Par ailleurs:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'actes délictueux ou résultent d'erreurs, planifions et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'actes délictueux est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, les actes délictueux pouvant impliquer une collusion, des falsifications, des omissions volontaires, de fausses présentations ou un contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de planifier des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons entre autres l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévu pour l'audit au conseil d'administration de la direction du fonds respectivement à son comité compétent, ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne identifiée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Expert-réviser agréé
L'auditeur responsable

Marc Rüttimann

Zurich, le 18 décembre 2023

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Funds AG

Fait partie du Group UBS
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13
CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate