

# CS 1a Immo PK

Rapport annuel 2023/2024  
Credit Suisse 1a Immo PK



**UBS**



# Sommaire

	<b>Page</b>
Les principaux chiffres à la clôture de l'exercice	3
Organisation	4
Communiqués aux investisseurs	6
Rapport de la gestion de portefeuille	11
Rapport sur le développement durable	16
Rapport financier	21
Compte financier	23
Annexe	25
Liste des immeubles	27
Rapport d'évaluation	37

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Fonds de placement de droit suisse (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  
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2024  
N° de valeur: 844 303

## **Restrictions de vente**

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes ni vendues ni livrées à l'intérieur des Etats-Unis. Aucune part de ce fonds immobilier ne peut être offerte, vendue ou livrée à des investisseurs qui sont des «US Persons».

Une personne est considérée comme une «US Person» si elle:

- (i) correspond à la définition de «United States Person» dans le sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'US Internal Revenue Code de 1986 dans sa version actuelle ainsi que des Treasury Regulations édictées dans ce cadre;
- (ii) correspond à la définition de «United States Person» dans le sens de la Regulation S de la loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) est exclue de la définition de «Non-United States Person» dans le sens de la Rule 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 230.902(k));
- (iv) séjourne aux Etats-Unis dans le sens de la Rule 202(a)(30)-1 de l'US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version actuelle; ou
- (v) est un trust, une entité juridique ou une autre structure, qui a été fondé/e dans le but que les ressortissants américains puissent investir dans ces fonds immobiliers.

# Les principaux chiffres à la clôture de l'exercice

Exercice	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Fortune nette du fonds (en mio. CHF)	3 591,8	3 595,9	3 711,1
Nombre de parts	2 827 880	2 827 880	2 827 880
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	1 270,13	1 271,59	1 312,33
Distribution par part (en CHF)	45,00	45,00	45,00
Derniers cours de clôture (cours d'achat) à la date de référence (en CHF)	n/d <sup>3</sup>	1 050,00	1 155,00
Capitalisation boursière (en mio. CHF)	n/d <sup>3</sup>	2 969,3	3 266,2
Biens-fonds/immeubles (en mio. CHF)	4 663,4	4 908,3	4 924,6
Taux d'actualisation moyen <sup>1</sup>	3,03%	3,07%	3,01%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	101 (4)	115 (5)	115 (4)
Fortune totale du fonds (en mio. CHF)	4 936,0	4 976,9	4 988,9
Capitaux étrangers (en mio. CHF)	1 344,2	1 381,0	1 277,8
Revenus locatifs (en mio. CHF)	206,2	203,5	198,4
Entretien ordinaire (en mio. CHF)	11,9	10,5	10,4
Résultat net (en mio. CHF)	128,0	128,4	127,4
Performance <sup>2</sup>	n/d <sup>3</sup>	-5,4%	-20,1%
SXI Real Estate Funds TR (performance sur un an) <sup>4</sup>	15,3%	2,0%	-16,1%
KGAST Immo-Index Mixte TR4	3,2%	2,6%	4,8%
Immeubles d'habitation	29,9%	29,3%	28,7%
Immeubles à usage commercial	45,9%	52,6%	56,2%
Immeubles à usage mixte	17,8%	16,4%	12,6%
Terrain à bâtir/immeubles en construction	6,4%	1,6%	2,5%
Zurich	39,7%	36,8%	37,4%
Région lémanique	20,7%	23,1%	23,4%
Suisse du Nord-Ouest	17,8%	18,6%	18,7%
Suisse centrale	11,8%	11,0%	10,1%
Tessin	4,2%	3,3%	3,4%
Suisse orientale	2,5%	3,2%	2,8%
Berne	1,9%	1,7%	1,7%
Suisse romande	1,4%	2,3%	2,5%
<b>Indices selon AMAS</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Rendement de placement	3,5%	0,3%	6,2%
Rendement sur distribution	3,5% <sup>5</sup>	4,3%	3,9%
Quote-part de distribution (payout ratio)	97,2%	93,5%	94,5%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3,3%	0,1%	5,8%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	2,6%	0,3%	4,4%
Disagio	n/d <sup>3</sup>	-17,4%	-12,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74,7%	75,3%	75,6%
Quote-part des fonds étrangers	24,0%	24,0%	21,7%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	7,0 ans	7,6 ans	7,6 ans
Rémunération des financements par des fonds étrangers	0,8%	0,9%	0,6%
Taux des pertes sur loyers	5,5%	5,2%	6,1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,53%	0,52%	0,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – VNI	0,80% <sup>5</sup>	0,82%	0,68%

<sup>1</sup> Selon rapport d'évaluation

<sup>2</sup> Calcul selon informations spécialisées «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.03.2022)» d'AMAS (Asset Management Association Switzerland)

<sup>3</sup> Conversion en un fonds basé sur la VNI au 31.03.2024

<sup>4</sup> Le négoce hors bourse des parts a été suspendu le 31.03.2024. Dans ce contexte, l'indice de référence a été adapté: SXI Real Estate Funds Broad (TR) (ancien indice) est devenu KGAST Immo Index Mixte (TR).

<sup>5</sup> Nouvellement calculés sur la base de la VNI

La performance passée ne garantit nullement l'évolution future.

La performance représentée ne tient pas compte des éventuels coûts et commissions prélevées lors de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque est valable pour tout l'historique de performance mentionné dans le rapport annuel.

# Organisation

## **Direction du fonds**

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle  
(jusqu'au 30.04.2024 Credit Suisse Funds AG, Zurich)

## **Conseil d'administration**

- Michael Kehl, président  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Daniel Brüllmann, vice-président  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre  
Managing Director  
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Andreas Binder, membre indépendant
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

## **Direction**

- Eugène Del Cioppo  
Président de la direction
- Thomas Schärer  
Vice-président de la direction,  
Head of ManCo Substance & Oversight
- Marcus Eberlein  
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs  
Head Real Estate Funds
- Georg Pfister  
Head Operating Office, Finance, RH
- Thomas Reisser  
Head Compliance & Operational Risk Control
- Yves Schepperle  
Head WLS – Product Management
- Hubert Zeller  
Head WLS – Client Management

## **Banque dépositaire**

UBS Switzerland AG, Zurich  
(jusqu'au 30.06.2024 Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8,  
8001 Zurich, avec toutes les succursales en Suisse)

## **Experts chargés des estimations**

Wüest Partner AG, Zurich

Personnes responsables:

- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

## **Société d'audit**

Ernst & Young AG, Bâle

(jusqu'au 31.05.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)

## **Gérances immobilières**

- Wincasa AG, Winterthour
- CSL Immobilier SA, Zurich

## **Domiciles de paiement**

UBS Switzerland AG, Zurich

(jusqu'au 30.06.2024 Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8,  
8001 Zurich), avec toutes les succursales en Suisse

**Jusqu'à la fusion des deux directions de fonds au 30.04.2024, les organes suivants étaient responsables:**

**Conseil d'administration**

- Andreas Binder, président
  - Patrick Tschumper, vice-président
  - Eugène Del Cioppo (depuis le 13.12.2023), membre
  - Jürg Roth, Membre
  - Thomas Vonaesch, membre
- 
- Luca Diener (jusqu'au 13.12.2023), vice-président
  - Hans Peter Bär (jusqu'au 15.03.2024), membre

**Direction**

- Thomas Schärer, CEO
- Emil Stark, CEO suppléant et responsable Fund Solutions AM
- Christian Bieri, membre, Real Estate Fund Management
- David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services
- Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management
- Gilbert Eyb, membre, General Counsel
- Markus Hafner, membre, Chief Operating Officer
- Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration
- Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF
- Gabriele Wyss, membre, Chief Compliance Officer

**Jusqu'à la fusion des deux directions de fonds au 30.04.2024, l'Investment Management (y c. décisions de placements) était confié au Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich.**

L'exécution précise du mandat était régie par un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG (à partir du 30.04.2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) et Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA.

La direction du fonds avait en outre délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds à des sociétés du groupe UBS Group SA en Suisse et à l'étranger.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés du groupe UBS Group SA mentionnées. D'autres tâches partielles peuvent être transférées aux sociétés du groupe mentionnées.

L'administration et la gestion technique de la plupart des immeubles ont été transmises à Wincasa AG, Winterthour. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

# Communiqués aux investisseurs

## **I. Conversion du fonds de placement en un produit basé sur la VNI.**

### **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»)

#### **I. 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, de modifier le contrat de fonds du fonds immobilier:

Les modifications concernent principalement la conversion du fonds de placement en un produit basé sur la VNI. Le négoce hors bourse des parts de fonds est suspendu sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. Les investisseurs du fonds de placement susmentionné sont informés par la présente des modifications suivantes du contrat de fonds:

#### **1. § 1 Dénomination, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire, gestionnaire de fortune ainsi que dispositions de la LPCC non applicables.**

Le § 1 al. 5 doit être complété par l'alinéa suivant, selon lequel la direction du fonds, en application de l'art. 10 al. 5 LPCC et en dérogation à l'art. 83 al. 4 LPCC en lien avec l'art. 106 al. 3 let. a et l'al. 4 OPC-FINMA ainsi que l'art. 67 LPCC est libérée de son obligation de publier les prix au moins une fois par mois et d'assurer, par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières, un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

«La FINMA a encore libéré le fonds immobilier de l'obligation de publier les prix tous les mois et de l'obligation d'assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.»

§1 al. 5 reste pour le reste inchangé.

#### **2. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce**

Au § 17 al. 2, le deuxième paragraphe, qui indique que la direction du fonds assure, par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières, un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier, est supprimé.

En lieu et place, l'al. 2 est complété par la phrase suivante:

«La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.»

Les autres alinéas du § 17 du fonds restent inchangés.

#### **3. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

En raison de la suppression de l'obligation de la direction du fonds d'assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par une banque ou un négociant en valeurs mobilières, la commission de tenue de marché de 0,01% par an de la fortune nette du fonds, mentionnée à l'(ancien) al. 3 comme frais accessoires à la charge de la fortune du fonds au début de l'exercice comptable est supprimée.

#### **4. Publications du fonds immobilier**

La teneur de l'al. 3 est adaptée comme suit:

«3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier dans les médias imprimés ou électroniques mentionnés ci-joint et ceux-ci sont disponibles sur demande auprès de la direction du fonds.»

#### **5. Modifications rédactionnelles et formelles**

Des modifications rédactionnelles et formelles ont été apportées en parallèle, qui n'affectent pas les droits des investisseurs.

## **II. Modifications de l'annexe**

L'annexe au contrat du fonds immobilier est adaptée en conséquence.

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 s'étendent aux modifications apportées au § 1 du contrat de fonds et ne comprennent pas celles apportées aux § 17, § 19 et § 23 du contrat de fonds.

## **II. Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG**

### **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»)

#### **I. Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG**

Credit Suisse Funds AG, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire, annonce aux investisseurs du fonds la reprise planifiée de Credit Suisse Funds AG, Zurich, par UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle («reprise»).

La reprise intervient au moyen d'une fusion par absorption dans le sens de l'art. 3 al. 1 let. a LFus. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'avec la reprise, en vertu de la loi, tous les actifs et les passifs, et donc tous les droits et les obligations de Credit Suisse Funds AG sont transférés à UBS Fund Management (Switzerland) AG (art. 22 al. 1 LFus). L'inscription dans le registre du commerce est prévue pour le **30 avril 2024**.

Pour le **30 avril 2024**, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, reprend donc, avec l'approbation de la FINMA, la fonction de direction de fonds pour le fonds.

La banque dépositaire du fonds reste Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds.

La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

Dans le cadre de la reprise, il y aura aussi un changement de la société d'audit du fonds. La société d'audit actuelle, PricewaterhouseCoopers SA, Zurich, sera remplacée par Ernst & Young SA, Bâle, à partir du **1<sup>er</sup> juin 2024**.

## II. Modifications du contrat de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, 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, de modifier comme suit le contrat de fonds au **30 avril 2024**:

### 1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

#### Art. 2 (modification en gras):

«2. La direction du fonds est **UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle.**»

## III. Modifications de l'annexe

L'annexe est adaptée en conséquence.

Les modifications de la teneur, le contrat de fonds et son annexe ainsi que les derniers rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG jusqu'à l'inscription au registre du commerce de la fusion et à partir de cette dernière auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) AG et de la banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 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'étendent aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

## III. Transfert de la fonction de banque dépositaire à UBS Switzerland AG

### 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»)

### I. Transfert de la fonction de banque dépositaire à UBS Switzerland AG

Dans le cadre de la fusion de Credit Suisse (Suisse) SA avec UBS Switzerland AG, la fonction de banque dépositaire pour le fonds est transférée à UBS Switzerland AG, Zurich. La fusion pourrait avoir lieu dès le 1<sup>er</sup> juillet 2024, sous réserve des approbations réglementaires en suspens.

La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds.

La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

## II. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds comme suit au **1<sup>er</sup> juillet 2024**:

### § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

#### Art. 3 (modification en gras):

«3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Zurich.»

### § 6 Parts et classes de parts

#### Art. 2 (modification en gras):

«2. Les parts ne sont pas titrisées, mais tenues en comptabilité. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'une part nominative ou au porteur.

Les parts sont exclusivement tenues en comptabilité et doivent obligatoirement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, (**à partir du 01.07.2024: UBS Switzerland AG**), Suisse. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées et déposées auprès de la banque dépositaire, les banques auprès desquelles les parts sont déposées doivent confirmer par écrit que leurs clients remplissent les critères pour être des investisseurs qualifiés au sens de § 5 al. 1 et que toute modification y relative doit être communiquée.»

### III. Modifications de l'annexe

L'annexe est adaptée en conséquence.

Les modifications de la teneur, le contrat de fonds avec l'annexe ainsi que les derniers rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et, jusqu'à l'inscription de la fusion au registre du commerce, auprès de Credit Suisse (Suisse) SA en tant que banque dépositaire, ainsi que, à partir de l'inscription au registre du commerce, auprès d'UBS Switzerland AG en tant que banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 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'étendent aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

### IV. Fonction de gestion de fortune assumée par UBS Fund Management (Switzerland) AG

#### 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»)

### I. Fonction de gestion de fortune assumée par UBS Fund Management (Switzerland) AG

Avec effet au **30 août 2024**, la gestion de fortune du fonds immobilier n'est plus déléguée à un gestionnaire de fortune, mais assumée par la direction du fonds elle-même, sous réserve des approbations réglementaires en suspens.

Le changement n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

### II. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord d'UBS Switzerland AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds comme suit au **30 août 2024**:

#### 1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

##### §1 (modification en gras):

#### § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

L'al. 4 est entièrement supprimé:

~~4. Le gestionnaire de fortune est Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich.~~

Les références au gestionnaire de fortune sont remplacées par la direction du fonds dans tout le contrat de fonds et l'annexe et les adaptations nécessaires sont apportées.

Des modifications rédactionnelles et formelles sont par ailleurs apportées, n'affectant en rien les droits des investisseurs.

### III. Modifications de l'annexe

L'annexe est adaptée en conséquence.

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 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'étendent aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

### V. Alignement stratégique de l'offre de produits et mise en œuvre de l'autorégulation AMAS (ESG)

#### 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»)

### I. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord d'UBS Switzerland AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds immobilier.

Les investisseurs du fonds immobilier susmentionné sont informés par la présente des modifications suivantes du contrat de fonds:

#### 1. § 8 Objectif et politique de placement

Il n'y a aucun changement en ce qui concerne la classification du fonds immobilier: il s'agit d'un fonds durable.

Dans le cadre de l'alignement stratégique de l'offre de produits et de la mise en œuvre de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité du 26 septembre 2022, l'approche ESG décrite dans § 8 est remplacée par un nouvel al. 4 dans § 8, qui a la teneur suivante:

«La direction de fonds aspire à une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés, qui reposent sur la gestion respectueuse des ressources non renouvelables et la protection du climat.

Le fonds immobilier poursuit la politique en matière de développement durable suivante: les aspects de la durabilité

sont intégrés à l'ensemble du processus décisionnel et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles (intégration ESG). De plus, la direction du fonds oriente le portefeuille du fonds immobilier vers la réduction de l'empreinte écologique au fil du temps en diminuant les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille dans la durée (orientation vers le climat).

Pour ce fonds immobilier, la direction du fonds applique les approches de la durabilité **«intégration ESG»** et **«orientation vers le climat»**, qui sont décrites en détail au chiffre 2.2 de l'annexe.

En ce qui concerne l'orientation vers le climat, la direction du fonds a fixé les objectifs de développement durable suivants ('matrice d'objectifs'):

- émissions de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>e\*/m<sup>2</sup> SRE\*\*/an):
  - objectif zéro émission nette CO<sub>2</sub>e pour les scopes 1 et 2 du portefeuille: 100% jusqu'en 2050
  - objectif intermédiaire: baisse des émissions de 60% jusqu'en 2035 pour les scopes 1 et 2 (base: 2019)
- consommation d'énergie (kWh\*\*\*/m<sup>2</sup> SRE/an):
  - baisse de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) de 30% jusqu'en 2040 (base: 2019)
  - objectif intermédiaire: baisse de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) de 10% jusqu'en 2030 (base: 2019)
- sources d'énergie renouvelables de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) (part en % de la consommation d'énergie du portefeuille): au moins 50% jusqu'en 2040
  - objectif intermédiaire: au moins 25% jusqu'en 2030
- taux de couverture de l'énergie et données d'émission CO<sub>2</sub>e pour les scopes 1 et 2: 100% jusqu'en 2030
- le taux de couverture minimal de l'énergie et des données d'émission CO<sub>2</sub>e pour les scopes 1 et 2 est de 70%.

\* CO<sub>2</sub>e = les équivalents CO<sub>2</sub> sont utilisés pour mesurer et comparer en une seule unité les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources

\*\* SRE = surface de référence énergétique

\*\*\* kWh = kilowattheure

La direction du fonds investit l'intégralité des placements (selon l'alinéa 8), qui correspondent aux prescriptions de la politique en matière de durabilité. Les rapports sont établis en concordance avec les réglementations déterminantes de l'AMAS (cf. al. 2.2 de l'annexe).

Des informations complémentaires à ce sujet sont disponibles en annexe».

Les autres alinéas du § 8 du contrat de fonds restent inchangés.

Des modifications rédactionnelles et formelles sont par ailleurs apportées, n'affectant en rien les droits des investisseurs.

## II. Modifications de l'annexe

L'annexe au contrat du fonds immobilier est adaptée en conséquence.

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 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'étendent aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

# Construction neuve de remplacement à Jona (SG)



# Rapport de la gestion de portefeuille

Le fonds géré depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024 en tant que produit VNI a pu augmenter sa rentabilité de CHF 2,8 millions durant l'exercice 2023/2024, malgré un certain nombre de ventes. En raison de ces ventes, les valeurs vénales ont diminué de CHF 4,9 milliards pour atteindre CHF 4,7 milliards et la valeur nette d'inventaire a légèrement baissé (de 0,1%), passant de CHF 1271.59 à CHF 1270.13. Au 30 septembre 2023, 277 680 parts ont été dénoncées, et 196 550 autres au 30 septembre 2024. Avec une quote-part de distribution de 97,2% à hauteur de CHF 45.00 par part, la distribution est restée inchangée par rapport à l'année précédente. De 5,5%, le taux de pertes sur loyers a légèrement augmenté. Le rendement du placement est de 3,5%.

## Rapport sur le marché

### L'économie suisse affiche une solide performance dans un contexte mondial agité

Après une croissance modérée de 0,7% en 2023, l'économie suisse a enregistré, malgré le manque de soutien venant de l'étranger, une croissance de 0,5% au premier trimestre 2024, et même légèrement supérieure à la moyenne (de 0,7%) au deuxième trimestre. Au troisième trimestre, la croissance (de 0,2%) a toutefois connu un nouveau ralentissement en raison de la faiblesse de l'industrie. Pour toute l'année 2024, on table sur une croissance de 1,4%. Après la nette progression en 2023 (+77 200 équivalents temps plein (ETP)), la croissance de l'emploi a été plutôt modérée au premier semestre 2024 (+26 900 ETP). De même, le taux de chômage a augmenté depuis janvier, passant de 2,2% à 2,6% en octobre. En revanche, l'inflation a continué de baisser et depuis plus d'un an, elle évolue constamment dans la plage visée par la Banque nationale suisse (BNS), soit entre 0% et 2%. En conséquence, le taux directeur a encore été abaissé de 50 points de base en décembre à 0,5%, après les réductions respectives de 25 points de base déjà survenues en mars, en juin et en septembre 2024. On s'attend par ailleurs à une nouvelle baisse de taux de 25 points de base en mars 2025.

### Les primes de risque retrouvent leur moyenne de long terme

Alors que les placements immobiliers suisses avaient quelque peu perdu de leur attrait ces deux dernières années, le moral des investisseurs s'est considérablement amélioré en 2024, notamment grâce à la normalisation de la prime de risque pour les placements immobiliers directs. À environ 175 points de base, cette dernière est à nouveau légèrement supérieure au niveau de la moyenne à long terme. Outre le recul persistant de la rémunération des emprunts de la Confédération, les corrections des rendements immobiliers entre le deuxième trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2024 ont un effet positif dans le cas présent. Alors que les rendements immobiliers étaient stables au premier trimestre, ils ont à nouveau affiché une légère baisse au troisième trimestre 2024.

### La demande de logements locatifs est restée soutenue, et les segments commerciaux du marché se sont montrés robustes, malgré les circonstances défavorables.

Les fondamentaux du marché suisse du logement restent

positifs. Après le niveau record de 2023, l'immigration nette de près de 58 000 personnes entre janvier et septembre 2024 est en baisse par rapport à l'année précédente, mais son niveau reste élevé. La demande relative aux logements locatifs continue donc d'augmenter fortement, tandis que l'expansion de l'offre, avec 38 000 logements ayant obtenu un permis de construire au cours des douze derniers mois, ne se remet que lentement de son atonie. Le taux de logements vacants poursuit donc sa baisse, de 1,2% l'année dernière à 1,1% actuellement. L'offre limitée pousse les loyers à la hausse: selon Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de 6,4% au deuxième trimestre 2024 à l'échelle du pays, et de 3,8% au troisième trimestre 2024, malgré la hausse déjà importante de 3,9% au même trimestre de l'année précédente.

Les marchés des surfaces commerciales est affecté par l'incertitude persistante concernant les futurs besoins en surfaces face aux modèles de travail hybrides et l'expansion du commerce en ligne, ainsi que par la conjoncture. Malgré ces circonstances défavorables, les segments commerciaux du marché immobilier suisse se montrent toutefois relativement robustes. En plus de la croissance de l'emploi, la faible popularité du télétravail en Suisse en comparaison internationale soutient le marché des bureaux. De ce fait, le taux de l'offre moyen reste stable, un transfert de la demande vers des biens de standing étant observé. La polarisation du marché locatif se manifeste par une forte hausse des loyers de premier ordre parallèlement à une dynamique très modérée des loyers moyens. Les surfaces commerciales se voient confrontées à des défis structurels et conjoncturels à cause du commerce en ligne. Toutefois, le moral des consommateurs s'améliore grâce à la croissance des salaires réels, même si la progression des ventes au détail reste modérée. Cela explique la situation sur le marché des surfaces de détail: selon Wüest Partner, les loyers des surfaces commerciales ont encore reculé au deuxième et au troisième trimestre par rapport au trimestre précédent. En revanche, ils ont nettement progressé sur les sites de premier ordre, sur fond de retour des touristes, notamment à Zurich.

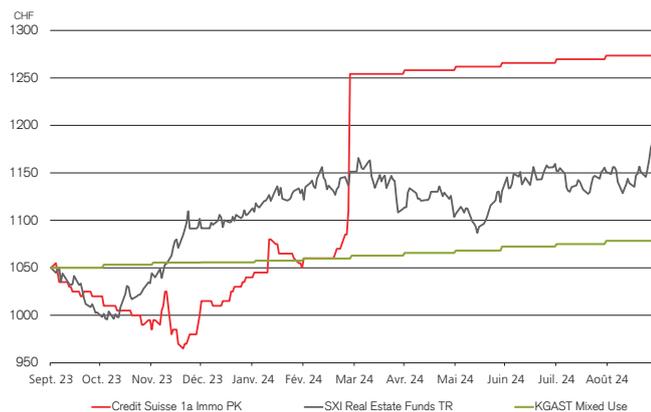
**Les informations les plus récentes sur la recherche en Suisse**, comme les dernières perspectives de notre expert en la matière, sont disponibles sur notre site Internet: <https://www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate.html>

# Evolution du fonds durant l'exercice 2023/2024

## Cours de la bourse et performance

CS 1a Immo PK, qui était un produit OTC, a été transformé en produit VNI au 31 mars 2024. Avec l'entrée en vigueur du nouveau contrat de fonds au 31 mars 2024, le négoce hors bourse a été suspendu. Jusqu'au 31 mars 2024, le fonds présentait donc d'autres caractéristiques, et la performance de 27,21% représentée dans le tableau ci-dessous a été atteinte dans des conditions qui ne sont plus réunies. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, l'indice de référence n'est plus le SXI Real Estate Funds Broad (TR), mais le KGAST-Immo-Index Mixte (TR)

## Fonds de performance et benchmark



Remarque: la performance passée ne garantit nullement l'évolution future.

## Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Dans l'exercice sous revue, la valeur d'inventaire par part a légèrement diminué (de 0,1%), passant de CHF 1271.59 à CHF 1270.13. Cette baisse résulte principalement de la vente de 15 immeubles et d'une cession de terrain. La distribution de l'année dernière et l'évolution de la valeur d'inventaire débouchent sur un rendement des placements attrayant de 3,5% pour l'exercice 2023/2024.

Sur la base de ce résultat et compte tenu des besoins financiers à moyen et long terme, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution au niveau de CHF 45.00 par part. On obtient ainsi un rendement sur distribution de 3,5% avec une quote-part de distribution de 97,2%.

## Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2023/2024, les valeurs vénales ont diminué de 5,0%, passant de CHF 4908,3 millions à CHF 4663,4 millions. La valeur du portefeuille immobilier a donc baissé de CHF 244,9 millions par rapport à l'année précédente. Cette évolution repose notamment sur la vente

de 15 immeubles et sur une cession de terrain pour le remboursement des titres de participation dénoncés au 30 septembre 2023. Dans la même période, le fonds a pu réaliser

deux nouvelles acquisitions à Locarno. Il s'agit d'une part d'un regroupement de terrain et d'autre part d'un projet de construction neuve pour un immeuble à usage mixte dans un emplacement exceptionnel au centre-ville, combinant une offre résidentielle, commerciale, d'hôtellerie et de restauration. Par conséquent, au 30 septembre 2024, le portefeuille comprend 97 immeubles existants attrayants et quatre immeubles en cours de construction ou de transformation.

Les valeurs vénales du portefeuille existant ont été stables. Elles ont augmenté de CHF 3,6 millions ou 0,1%, sans tenir compte des projets de construction en cours durant l'exercice, sans les ventes et les achats effectués et en excluant les investissements.

Par rapport à l'année précédente, il a été possible de renforcer la rentabilité, malgré les ventes mentionnées. Les produits des loyers ont augmenté de CHF 203,5 millions à CHF 206,2 millions, soit de 1,3%. Cette hausse s'explique avant tout par l'achèvement du projet d'envergure d'Emmenbrücke au cours de l'exercice précédent, qui a été entièrement comptabilisé dans le compte de résultats de l'exercice écoulé. Dans le même temps, en raison des vacances initiales, cet achèvement a eu un impact sur le taux de pertes sur loyers, qui a augmenté de 30 points de base par rapport à l'exercice précédent. Au 30 septembre 2024, cela a conduit à un taux de pertes sur loyers cumulé de 5,5%.

La part d'immeubles en construction dans le portefeuille global a augmenté de 1,6% à 6,4% au cours de l'exercice écoulé. La stratégie adoptée par le CS 1a Immo PK est mise en œuvre avec détermination. L'accent est mis sur la modernisation, le repositionnement et la densification du portefeuille ainsi que sur la poursuite des investissements dans les projets de construction en cours et planifiés afin de garantir des loyers supplémentaires. Les activités de construction englobent le projet de construction neuve de Locarno dont l'acquisition a été faite en juillet 2024, la construction neuve de remplacement sise à la Seeblickstrasse à Jona, la modernisation et la réorientation du Neuhegi Center à Winterthur, et enfin, le projet d'envergure sis Zählerweg à Zoug.

# Éléments marquants concernant le portefeuille immobilier



Pompe à chaleur avec sondes géothermiques



Installation photovoltaïque et bornes de recharge électrique



Aménagement généreux des alentours



Certification Minergie et GreenProperty

## Construction neuve de remplacement à Jona (SG)

Dans un magnifique emplacement, à la Seeblickstrasse à Jona, les travaux d'une belle construction neuve de remplacement, située à quelques pas seulement du bord du lac, ont commencé en août 2022.

Le projet, qui représente un volume d'investissement de CHF 32,6 millions, se compose de cinq bâtiments individuels, pour un total de 53 appartements exclusifs. Les appartements proposés vont du 2,5 pièces au 5,5 pièces, avec des surfaces habitables allant de 52 à 136 m<sup>2</sup> et des surfaces extérieures généreuses. Les appartements de standing offrent parfois des vues imprenables sur le lac de Zurich et les Alpes glaronaises.

Les alentours ont été conçus comme un lieu de rencontre et comportent des infrastructures telles qu'un parc avec beaucoup de verdure, des espaces de jeu et des endroits pour s'asseoir.

L'immeuble certifié selon les labels Minergie et GreenProperty a pu être terminé dans les délais prévus, sans dépassement de budget. La livraison des appartements a commencé en novembre 2024.

La production de chaleur se fait au moyen de pompes à chaleur avec sondes géothermiques. En été, le système Freecooling assure un climat intérieur agréable. Les installations photovoltaïques placées sur la toiture alimentent notamment en électricité les bornes de recharge du parking. De plus, le système Smarthome et des boîtes à colis sont à la disposition des locataires.

## Key Facts

Volume d'investissement:	CHF 32,6 millions
Nombre d'appartements:	53
Durée des travaux:	août 2022 à novembre 2024
Certificat:	Minergie, GreenProperty



Installation photovoltaïque



Vastes espaces extérieurs



Certification Minergie



20 nouveaux appartements créés dans les combles

### Rénovation totale à Cugy (VD)

Dans le cadre de la rénovation énergétique des six immeubles, l'enveloppe du bâtiment a été entièrement isolée, ce qui, avec les nouvelles fenêtres à triple vitrage et les revêtements de toiture isolés, contribue à réduire considérablement la consommation énergétique de l'ensemble résidentiel. Le chauffage se fait entièrement avec des pellets et des installations photovoltaïques ont été placées sur la toiture.

Les bâtiments entièrement rénovés, à l'extérieur comme à l'intérieur, disposent maintenant d'un système de ventilation contrôlée des appartements et sont certifiés selon le label Minergie. Les systèmes Smarthome et Smartlock ainsi que des installations préalables pour bornes de recharge des voitures électriques, de même que des boîtes à colis, augmentent le confort des occupants des immeubles, qui ont déjà tous été reloués.

L'aménagement des combles a permis d'augmenter la densité interne et d'ajouter 20 appartements aux 60 existants.

La rénovation totale qui a coûté CHF 22,1 millions a pu être achevée comme prévu en avril 2024, après deux ans de travaux.

### Key Facts

Volume d'investissement:	CHF 22,1 millions
Nombre d'appartements:	80
Durée des travaux:	2T22 à 2T24
Achèvement:	avril 2024

### Rénovation totale à Luterbach (SO)

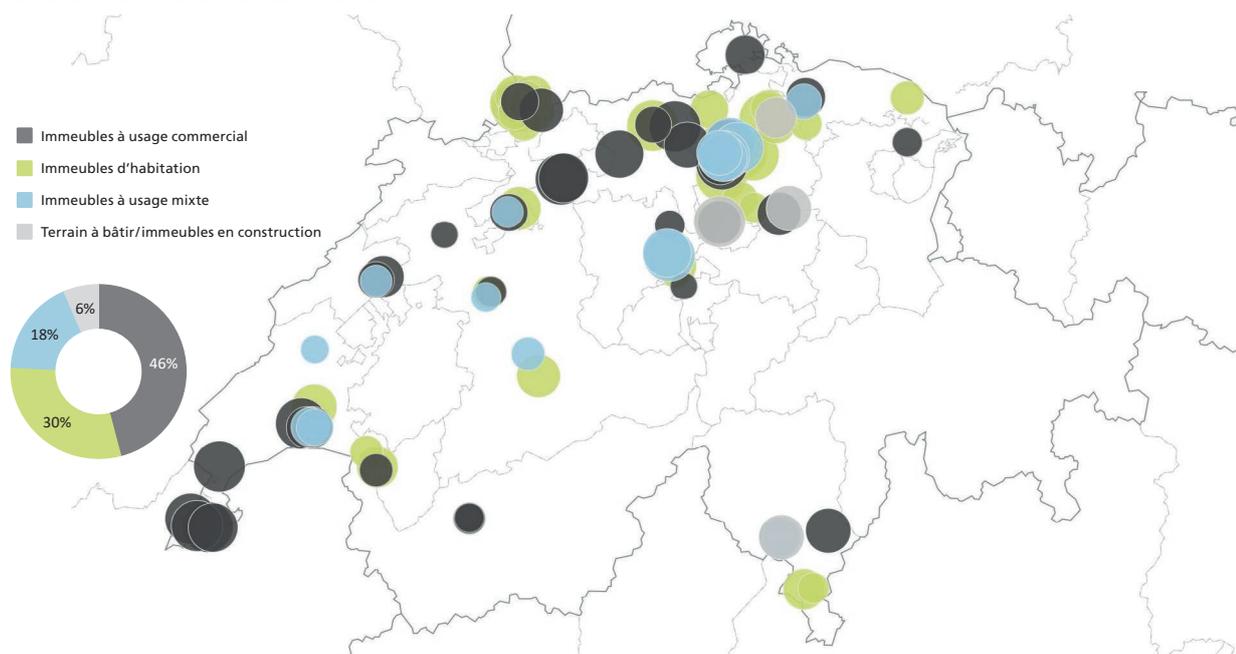
Au moyen d'une rénovation totale complète, en isolant l'enveloppe du bâtiment, en posant une installation photovoltaïque optimisée pour la consommation individuelle, en rénovant entièrement la cuisine et les pièces humides et grâce à une nouvelle production de chaleur durable (chauffage à distance), les appartements ont retrouvé un nouveau look moderne et adapté aux besoins du marché. Grâce à l'aménagement des combles, la densité interne du lotissement a en outre été augmentée, avec la création de cinq appartements neufs. L'investissement à hauteur de CHF 20,6 millions a été effectué dans la période entre mars 2023 et mai 2024. L'immeuble est maintenant habitable.



### Acquisition à Locarno (TI)

Le CS 1a Immo PK a acheté l'immeuble sis Largo Franco Zorzi à Locarno (TI) au 15 juillet 2024. Jusqu'à la fin 2022, la filiale tessinoise du groupe de grands magasins Globus était installée dans ses locaux. Avec le niveau qualitatif élevé du projet, son emplacement optimal et son usage équilibré par le domaine résidentiel et celui des services, cet investissement de valeur et conforme aux critères ESG convient très bien à l'objectif de placements et à la stratégie de croissance du CS 1a Immo PK. Le bien immobilier est entièrement rénové et fait également l'objet d'un agrandissement, avec un changement d'affectation partiel. L'investissement global de près de CHF 73 millions donnera le jour à 64 appartements, environ 2700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et près de 1000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à l'hôtellerie et à la restauration dans un emplacement central de premier choix. De plus, comme le CS 1a Immo PK détient également l'immeuble voisin de la parcelle 229, il peut obtenir des avantages au niveau de la gestion des immeubles en procédant à leur regroupement.

### Priorités d'investissement du CS 1a Immo PK



### Property Finder

Sur une carte de Suisse, Property Finder offre un accès interactif aux immeubles du «Credit Suisse 1a Immo PK». [www.ubs.com/property-finder](http://www.ubs.com/property-finder)

# Rapport de développement durable

Credit Suisse 1a Immo PK  
2023/2024

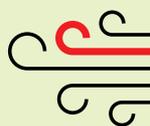
Survol de nos indices de durabilité<sup>1</sup>



Intensité énergétique

97.3

kWh/m<sup>2</sup> SRE/an



Intensité des émissions  
de gaz à effet de serre

13.9

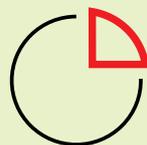
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an



Mélange de sources  
d'énergie

22,6%

Energies renouvelables



Couverture des données

78,3%

Nos objectifs en matière de développement durable

## Jusqu'en 2030

- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires en kWh/m<sup>2</sup> SRE/an)
- Part d'énergie renouvelable au moins 25% (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires)
- Couverture données 100%

## Jusqu'en 2035

- Réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre de 60% par rapport à 2019 (scopes 1 et 2 en kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an)

## Jusqu'en 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires en kWh/m<sup>2</sup> SRE/an)
- Part d'énergie renouvelable au moins 50% (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires)

## Jusqu'en 2050

- Zéro émission nette de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

<sup>1</sup> Les indices de durabilité pour l'année civile 2023 sont calculés selon la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers» selon REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Vous trouverez des détails sur ces indices et sur notre engagement en matière de développement durable sur les pages suivantes de notre site Internet <https://www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability.html> ainsi que dans notre rapport global de développement durable.

Le terme équivalents de CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) est utilisé pour mesurer et comparer en une seule unité les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources. Les gaz à effet de serre comme le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O), le méthane (CH<sub>4</sub>) ainsi que d'autres présentent différentes qualités entraînant un réchauffement de la couche d'ozone. Dans l'immobilier, le CO<sub>2</sub> représente la plus grande partie des gaz à effet de serre émis, la part des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation du CO<sub>2</sub>e permet d'exprimer l'impact de ces gaz sur le climat dans une unité commune. En principe, Real Estate Switzerland rend compte des CO<sub>2</sub>e.

# Notre voie vers la réalisation de l'objectif zéro émission nette de gaz à effet de serre

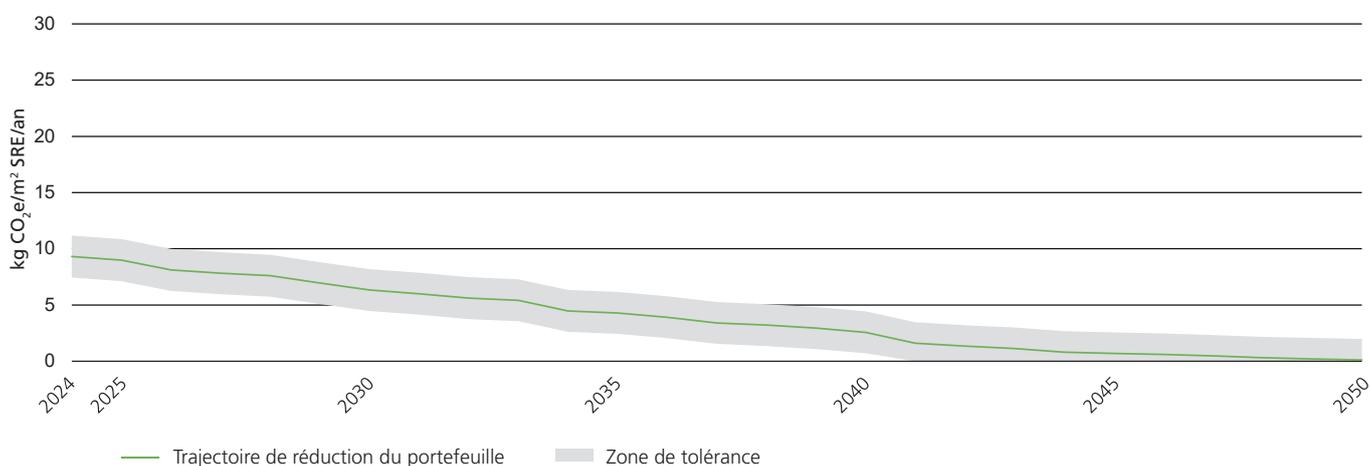
## Stratégie claire de développement durable depuis 2010

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2010 déjà une stratégie de développement durable clairement définie. L'intégration de critères de développement durable tout au long du cycle de vie des immeubles (intégration ESG) en constitue un élément important. Dans le cadre de notre analyse interne de durabilité, nous tenons par exemple compte de critères comme la qualité écologique, le patrimoine bâti, les risques environnementaux, les mesures d'efficacité au niveau de l'exploitation et la sécurité.

## Orientation vers le climat

Afin de réaliser le mieux possible nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2023 une trajectoire de réduction CO<sub>2</sub> pour nos immeubles, qui est réévaluée chaque année. Les mesures ayant déjà été mises en œuvre et celles prévues à l'avenir sont intégrées à la nouvelle évaluation. Cette comparaison annuelle de l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (situation réelle) avec la trajectoire de réduction CO<sub>2</sub> (situation visée) nous aide à déceler à un stade précoce si les prescriptions nationales et locales sont respectées et si des mesures correspondantes doivent au besoin être engagées.

Trajectoire de réduction CO<sub>2</sub>  
(Emissions scopes 1 et 2)



## Bases de calcul

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO<sub>2</sub> prévisionnelle, 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 2023. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toute 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. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des

équivalents en CO<sub>2</sub> s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

## Incertitudes qui demeurent

Lors de l'interprétation des résultats, il faut tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'il ne prend en considération 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).

## Risques climatiques

Comme le secteur immobilier contribue en grande partie aux émissions de gaz à effet de serre en Suisse, il est dans le collimateur des régulateurs. Dans le même temps, les conséquences du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui en résultent exposent nos bâtiments à des risques substantiels. Pour gérer les biens immobiliers de façon durable, il est indispensable de connaître ces risques climatiques dits transitoires et physiques. Les risques climatiques physiques sont des risques qui peuvent survenir davantage en raison des changements climatiques et se manifester de façon plus extrême. Il s'agit par exemple des inondations, de la grêle ou de la sécheresse.

Il s'agit par exemple des inondations, de la grêle ou de la sécheresse.

Le CS 1a Immo PK évalue chaque année le risque potentiel d'augmentation des sinistres et se demande comment il est possible de concevoir les immeubles en vue de leur conformité future aux conditions à remplir. Les risques climatiques transitoires découlent de la transition vers une économie faible en CO<sub>2</sub>e ou à bas-carbone, par exemple par le biais d'exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Le CS 1a Immo PK mesure les risques climatiques transitoires en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction CO<sub>2</sub> au niveau des immeubles et des produits.

# Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

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».

De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie) sont utilisés pour évaluer la qualité des projets de construction et des immeubles du point de vue de leur propriétés en termes de durabilité.

## Certificats immobiliers et label énergétique

Par rapport à la valeur du marché, le CS 1a Immo PK a certifié 22% des immeubles (labels Minergie, Minergie-P et greenproperty). De plus, certains immeubles ont obtenu plusieurs certifications.

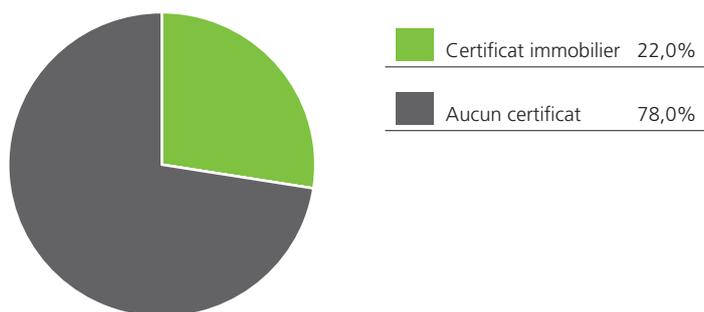
## Benchmark CO<sub>2</sub> de REIDA

Le benchmark CO<sub>2</sub> de REIDA repose sur les chiffres réels de la consommation énergétique. Pour continuer de faire progresser le thème de la transparence et de la comparabilité au sein de notre branche, nous avons également participé au benchmark CO<sub>2</sub> REIDA en 2024.

## Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

En 2024 aussi, nous avons participé au GRESB. Le GRESB est la référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier. Le GRESB analyse les produits de placements immobiliers d'après les critères ESG et il compare le portefeuille avec son groupe de pairs. L'évaluation maximale de la cote GRESB est de cinq étoiles.

Part d'immeubles certifiés en % de la valeur du marché



## Résultat GRESB 2024 – CS 1a Immo PK Standing Investment: 3 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environmental		Social		Governance	
Score	80 / 100	Score	43 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	76	Average	42	Average	16	Average	18
Peer Average	83	Peer Group Average	47	Peer Group Average	17	Peer Group Average	19

# Nos indices environnementaux en détail

	Unité	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Année de base 2019
<b>Caractéristiques du portefeuille</b>				
Surface totale (SRE)	m <sup>2</sup>	1 027 359	1 037 771	981 601
Surface déterminante (SRE)	m <sup>2</sup>	804 154	891 640	898 675
Taux de couverture	%	78,3	85,9	91,6
<b>Indices énergétiques (corrégés par un facteur climatique)</b>				
Consommation énergétique:	MWh/an	78 262	89 352	71 085
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	97,3	100,2	79,1
Mazout	%	4,6	6,9	8,1
Gaz de chauffage	%	63,0	59,7	54,4
Pellets/copeaux de bois	%	0,7	0,8	0,7
Chauffage à distance	%	14,0	11,7	21,7
Pompe à chaleur, chaleur naturelle	%	0,4	0,3	0,2
Pompe à chaleur, électricité	%	0,2	0,1	0,1
Electricité générale	%	17,0	20,5	14,7
Part renouvelable	%	22,6	24,0	24,4
<b>Indices émissions de gaz à effet de serre (corrégés par un facteur climatique)</b>				
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)	t CO <sub>2</sub> e/an	11 148	12 561	10 158
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE/an	13,9	14,1	11,3
Intensité scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE/an	12,3	12,6	9,5
Intensité scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE/an	1,5	1,4	1,8
<b>Chiffres-clés électricité des locataires</b>				
Taux de couverture électricité des locataires	%	51,2	60,8	–
Consommation énergétique électricité des locataires	MWh/an	14 167	20 794	–
Intensité énergétique électricité des locataires	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	27,0	33,0	–
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13 électricité des locataires)	t CO <sub>2</sub> e/an	256	376	–
Intensité scope 3.13 (électricité des locataires)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE/an	0,5	0,6	–
<b>Indices photovoltaïque</b>				
Puissance PV cumulée	kWp	779	387	37
Electricité PV produite	MWh/an	498	321	38
<b>Indices eau</b>				
Taux de couverture eau	%	78,0	80,2	70,7
Consommation d'eau:	m <sup>3</sup> /an	374 900	414 694	405 872
Intensité	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE/an	0,47	0,50	0,59

## Méthode de calcul

Les indices de durabilité pour les années civiles 2019-2023 sont calculés selon la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers» par REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, les facteurs d'émission de la dernière étude d'Intep sont utilisés. La surface totale comprend tous les immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille durant la période de reporting (douze mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus. Sur la base de changements substantiels survenus au niveau de la couverture des données, de leur disponibilité ou de leur qualité, les données des années précédentes ont été recalibrées. Vous trouverez

des informations complémentaires à ce sujet ici: [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).

## Notes concernant les scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes selon le Greenhouse Gas (GHG) Protocol.

**Scope 1:** émissions directes qui sont directement occasionnées dans le bâtiment par la combustion de mazout, de gaz naturel et de biogaz.

**Scope 2:** émissions indirectes qui sont occasionnées lors de la production de chauffage à distance acheminé et d'électricité générale dans les services industriels.

**Scope 3:** émissions indirectes qui sont occasionnées par différents processus en amont et en aval ainsi que lors de la production de l'électricité des locataires acheminée (p. ex. émissions liées à l'électricité des locataires dans le scope 3.13).

### **Caractéristiques du portefeuille**

La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles en portefeuille. La surface déterminante contient la SRE des immeubles en portefeuille avec suffisamment de données énergétiques. Le taux de couverture se définit comme la surface déterminante par rapport à la surface totale.

### **Chiffres-clés énergie**

Dans les différents immeubles, il a été possible de réduire la consommation d'énergie et d'augmenter l'efficacité énergétique grâce à des rénovations énergétiques. La consommation énergétique pour l'ensemble du portefeuille peut présenter des fluctuations à court terme en raison de l'évolution de la couverture des données ou de l'utilisation.

### **Chiffres-clés émissions de gaz à effet de serre**

Le remplacement des énergies fossiles représente une mesure importante pour atteindre notre objectif zéro émission nette. Dans ce contexte, nous donnons la priorité aux projets ayant le plus fort potentiel d'impact.

### **Chiffres-clés électricité des locataires**

Nous collectons le mieux possible la consommation d'électricité des locataires de nos immeubles. Les émissions qui en résultent sont inscrites au bilan selon le GHG protocol dans le scope 3.13.

### **Indices photovoltaïque**

L'utilisation d'installations photovoltaïques est une mesure importante pour contribuer au tournant énergétique. Neuf installations photovoltaïques sont déjà en exploitation en ce moment et de nouvelles installations sont en voie de l'être.

### **Indices eau**

L'eau devient pour nous aussi une ressource de plus en plus rare. C'est pourquoi nous prenons des mesures concrètes, comme la pose de robinetteries pour économiser l'eau ou réduire l'intensité de l'eau de nos immeubles.

« Un élément central de nos projets est la conformité aux normes de durabilité les plus exigeantes pour la réalisation de l'objectif zéro émission nette d'ici 2050. »

**Sascha Paul**  
Product Manager  
Credit Suisse 1a Immo PK



# Rapport financier

## Notes concernant le compte de fortune

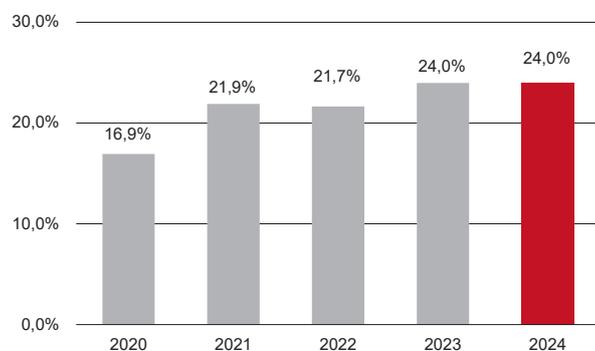
La fortune nette du fonds à la clôture de l'exercice s'élève à CHF 3591,8 millions et a donc diminué de 0,1% par rapport à l'année précédente. La fortune totale du fonds se monte à CHF 4936,0 millions et baisse donc de 0,8%. Cette évolution s'explique avant tout par les différentes ventes réalisées. Au cours de l'exercice écoulé, 15 immeubles ayant une valeur vénale de CHF 390,7 millions ont été vendus au 30 septembre 2023 et deux immeubles ont été achetés (dont un concerne un regroupement en raison de l'achat d'un immeuble voisin).

Les liquidités excédentaires découlant de la vente de divers immeubles ont été placées dans des dépôts à terme et des prêts interfonds.

Au 30 septembre 2023, 277 680 titres de participation ont été dénoncés, et 196 550 autres au 30 septembre 2024.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire se monte à CHF 1119,6 millions, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 24,0% et est donc inférieur à la limite maximale de 33,3% définie dans le contrat de fonds.

### Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total d'autres engagements de paiement contractuels après la date de clôture du bilan s'élève à CHF 236,9 millions.

Les impôts dus en cas de liquidation (éventuels impôts sur les gains immobiliers et en cas de liquidation ainsi que droits de mutation) sont estimés à CHF 72,8 millions. La diminution de CHF 2,2 millions par rapport à l'année précédente s'explique principalement par la vente de divers immeubles au cours de l'exercice.

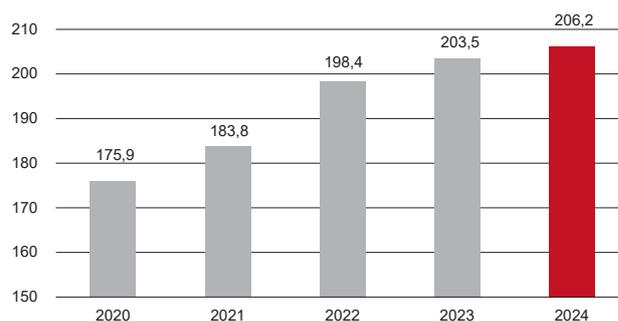
## Notes concernant le compte de résultats

Les revenus locatifs ont augmenté de CH 2,7 millions ou 1,3% pour atteindre CHF 206,2 millions durant l'exercice 2023/2024. L'augmentation des loyers encaissés malgré diverses ventes s'explique avant tout par les projets de constructions neuves achevés à Renens et Emmenbrücke au cours du dernier exercice.

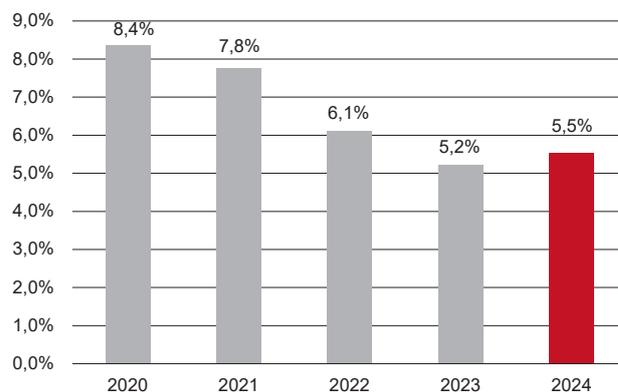
Le taux de pertes sur loyers a légèrement augmenté de 5,2% à 5,5% des revenus locatifs théoriques au cours de l'année sous revue, notamment en raison des surfaces vacantes initiales dans les nouvelles constructions achevées.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice est de 5,1 ans.

### Evolution des revenus locatifs en millions de CHF

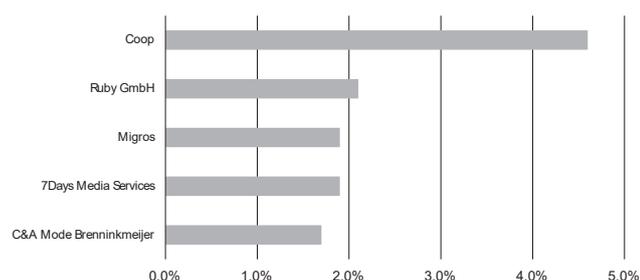


### Evolution des taux de pertes sur loyers



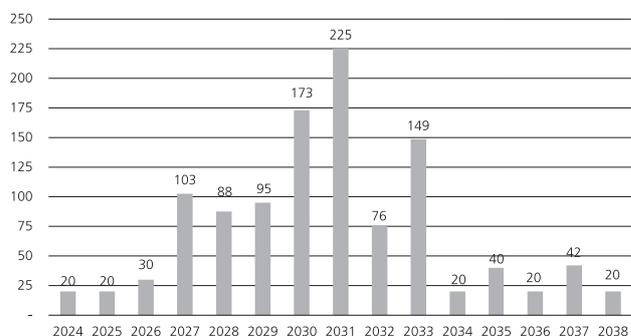
A la date de clôture du bilan, aucun bail de location ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs.

#### Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



Les intérêts hypothécaires s'élèvent à CHF 10,5 millions. Les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées afin de réduire le risque de variation des taux. Le taux d'intérêt moyen pondéré des financements par des fonds étrangers à la fin de l'exercice est de 0,82% et la durée résiduelle moyenne pondérée de 7,0 ans.

#### Echéance hypothèques par exercice comptable en millions de CHF



La somme de CHF 11,9 millions, qui représente 5,8% des revenus locatifs, a été affectée à la position «entretien ordinaire/réparations». A la clôture de l'exercice, les charges immobilières se montent à CHF 9,7 millions, ce qui correspond à 4,7% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2023/2024, le montant global de CHF 120,0 millions a été consacré aux rénovations, dont CHF 12,7 millions aux réparations et à l'entretien extraordinaire.

Les immeubles pour lesquels des rénovations partielles sont effectuées continuent d'être gérés comme des «constructions achevées». Les positions débitrices correspondantes du compte de résultats continuent d'être gérées sans changement. En revanche, pour les immeubles qui ont été reclassés dans les «immeubles en construction» en raison de transformations totales, seuls les loyers et les vacances de surfaces louées ou pouvant l'être sont portés au débit à partir du moment du reclassement.

Le résultat en capital non réalisé de CHF 3,7 millions correspond à la variation des valeurs vénale après déduction des investissements des immeubles générant une plus-value au cours de l'exercice.

Le résultat total s'élève à CHF 120,2 millions. Après prise en compte d'une affectation aux provisions pour les futures réparations de CHF 4,8 millions et d'un prélèvement de CHF 1,9 million, le solde des provisions pour les futures réparations est de CHF 34,7 millions ou 16,8% des revenus locatifs.

# Compte financier

## Compte de fortune

Valeur vénale	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces)	9 336 427.32	9 176 921.70	159 505.62
Avoirs bancaires à terme (y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces)	83 100 000.00	0.00	83 100 000.00
Immeubles, divisés en			
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	300 670 000.00	78 490 000.00	222 180 000.00
Immeubles d'habitation	1 392 342 000.00	1 439 373 000.00	-47 031 000.00
Immeubles à usage commercial	2 141 704 160.00	2 583 659 340.00	-441 955 180.00
Immeubles à usage mixte	828 728 000.00	806 816 000.00	21 912 000.00
Total immeubles	4 663 444 160.00	4 908 338 340.00	-244 894 180.00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	105 600 000.00	0.00	105 600 000.00
Autres actifs	74 486 901.71	59 403 528.52	15 083 373.19
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>4 935 967 489.03</b>	<b>4 976 918 790.22</b>	<b>-40 951 301.19</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-20 000 000.00	-87 200 000.00	67 200 000.00
Autres engagements à court terme	-151 785 964.73	-129 225 518.95	-22 560 445.78
Total des engagements à court terme	-171 785 964.73	-216 425 518.95	44 639 554.22
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-1 099 600 000.00	-1 089 600 000.00	-10 000 000.00
Total des engagements à long terme	-1 099 600 000.00	-1 089 600 000.00	-10 000 000.00
Total engagements	-1 271 385 964.73	-1 306 025 518.95	34 639 554.22
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>3 664 581 524.30</b>	<b>3 670 893 271.27</b>	<b>-6 311 746.97</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-72 816 000.00	-74 997 000.00	2 181 000.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>3 591 765 524.30</b>	<b>3 595 896 271.27</b>	<b>-4 130 746.97</b>

## Variation de la fortune nette du fonds

	01.10.2023-30.09.2024 CHF	01.10.2022-30.09.2023 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>3 595 896 271.27</b>	<b>3 711 113 048.35</b>	<b>-115 216 777.08</b>
Distribution annuelle ordinaire	-127 254 600.00	-127 254 600.00	0.00
Solde des mouvements des parts, sans participation des souscripteurs/ porteurs de parts sortants aux revenus courus	0.00	0.00	0.00
Résultat total	120 223 853.03	4 237 822.92	115 986 030.11
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour futures réparations	2 900 000.00	7 800 000.00	-4 900 000.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>3 591 765 524.30</b>	<b>3 595 896 271.27</b>	<b>-4 130 746.97</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>1 270.13</b>	<b>1 271.59</b>	<b>-1.46</b>
Moins distribution période sous revue	45.00	45.00	0.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	1 225.13	1 226.59	-1.46

## Evolution des parts

	01.10.2023-30.09.2024 Nombre	01.10.2022-30.09.2023 Nombre	Variation Nombre
Portefeuille en début d'exercice comptable	2 827 880	2 827 880	0
Parts émises	0	0	0
Parts reprises	0	0	0
<b>Portefeuille en fin de période sous revue</b>	<b>2 827 880</b>	<b>2 827 880</b>	<b>0</b>

## Compte de résultats

Produits	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Variation CHF
Revenus des avoirs postaux et bancaires à vue	56 355.65	125.00	56 230.65
Loyers (rendements bruts)	206 245 261.59	203 509 532.26	2 735 729.33
Revenus des avoirs bancaires à terme, y compris placements fiduciaires	178 654.42	0.00	178 654.42
Autres revenus	818 572.88	1 243 426.52	-424 853.64
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	236 093.02	0.00	236 093.02
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts	0.00	0.00	0.00
<b>Total des revenus</b>	<b>207 534 937.56</b>	<b>204 753 083.78</b>	<b>2 781 853.78</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-10 531 729.76	-8 979 091.97	-1 552 637.79
Rentes de droits de superficie payées	-1 604 961.05	-1 707 460.15	102 499.10
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-11 891 519.52	-10 541 019.52	-1 350 500.00
Entretien extraordinaire/réparations	-12 655 429.65	-8 086 642.56	-4 568 787.09
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-9 745 655.49	-8 648 211.16	-1 097 444.33
Frais d'administration	-1 514 671.33	-1 049 942.72	-464 728.61
Impôts et taxes	-2 474 577.17	-3 408 167.04	933 589.87
Charges d'estimation	-278 983.18	-194 770.29	-84 212.89
Charges de la société d'audit <sup>1</sup>	-103 667.14	-92 799.88	-10 867.26
Provisions pour réparations futures			
Versements	-4 800 000.00	-7 800 000.00	3 000 000.00
Prélèvements	1 900 000.00	0.00	1 900 000.00
Rémunérations de la direction du fonds			
selon contrat de fonds	-17 419 215.77	-17 461 201.20	41 985.43
à la banque dépositaire	-719 179.25	-742 222.61	23 043.36
au market maker	-149 829.01	-371 111.30	221 282.29
à la gérance immobilière	-7 507 764.87	-7 015 314.51	-492 450.36
Autres charges	-53 320.38	-301 740.90	248 420.52
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total charges</b>	<b>-79 550 503.57</b>	<b>-76 399 695.81</b>	<b>-3 150 807.76</b>
<b>Résultat net</b>	<b>127 984 433.99</b>	<b>128 353 387.97</b>	<b>-368 953.98</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	-6 255 800.96	-5 281 925.05	-973 875.91
<b>Résultat réalisé</b>	<b>121 728 633.03</b>	<b>123 071 462.92</b>	<b>-1 342 829.89</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-3 685 780.00	-148 684 640.00	144 998 860.00
Variation des impôts dus en cas de liquidation	2 181 000.00	29 851 000.00	-27 670 000.00
<b>Résultat total</b>	<b>120 223 853.03</b>	<b>4 237 822.92</b>	<b>115 986 030.11</b>

## Utilisation du résultat

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice	127 984 433.99	128 353 387.97	-368 953.98
Report de l'exercice précédent	2 807 109.02	1 708 321.05	1 098 787.97
<b>Résultat disponible pour la distribution</b>	<b>130 791 543.01</b>	<b>130 061 709.02</b>	<b>729 833.99</b>
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	-127 254 600.00	-127 254 600.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 536 943.01</b>	<b>2 807 109.02</b>	<b>729 833.99</b>

## Distribution pour 2023/2024

(Coupon n° 25 date ex 10.12.2024)

<b>Brut</b>	<b>CHF 45.0000</b>
moins impôt anticipé suisse	CHF 0.0000
<b>net par part (payable dès le 12.12.2024)</b>	<b>CHF 45.0000</b>

<sup>1</sup> Les charges de la société d'audit se rapportent exclusivement aux prestations de contrôle au cours de l'année sous revue et de l'année précédente.

# Annexe

## Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. La fusion de Credit Suisse Funds AG avec UBS Fund Management (Switzerland) AG a été achevée avec succès le 30 avril 2024. UBS Fund Management (Switzerland) AG a repris la direction du fonds à cette date. La société Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA a été radiée du registre du commerce du canton de Zurich au 30 août 2024 et aujourd'hui, elle n'existe donc plus en tant qu'unité juridique distincte. Tous les droits et obligations de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA ont donc été transférés à UBS Asset Management Switzerland AG. En conséquence, les activités déléguées jusqu'alors ont à nouveau été réintégrées dans UBS Fund Management (Switzerland) SA. L'orientation stratégique du portefeuille de produits est évaluée en continu.

## Annexe au 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles (en mio. CHF)	0,0	0,0
Montant du compte de provisions pour réparations futures (en mio. CHF)	34,7	31,8
Montant du compte prévu pour être réinvesti (en mio. CHF)	0,0	0,0
Valeur totale assurée de la fortune (en mio. CHF)	3 460,3	3 609,1
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	196 550 <sup>1</sup>	277 680 <sup>2</sup>

## Chiffres-clés

	30.09.2024	30.09.2023
Taux des pertes sur loyers	5,5%	5,2%
Quote-part des fonds étrangers	24,0%	24,0%
Rendement sur distribution	3,5%	4,3%
Quote-part de distribution (payout ratio)	97,2%	93,5%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74,7%	75,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,53%	0,52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – VNI	0,80%	0,82%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3,3%	0,1%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	2,6%	0,3%
Agio/Disagio	n/d	-17,4%
Performance	26,5%	-5,4%
Rendement de placement	3,5%	0,3%

Calcul selon information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état le 31.03.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland)

## 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. 64 al. 1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives de l'AMAS relatives aux fonds immobiliers (lien: [www.am-switzerland.ch](http://www.am-switzerland.ch)), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par la FINMA, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation est effectuée au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. 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. La valeur vénale des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

De plus amples informations concernant les méthodes d'estimation, les indications quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

<sup>1</sup> Les parts dénoncées au 30 septembre 2024 seront remboursées en décembre 2025.

<sup>2</sup> Les parts dénoncées au 30 septembre 2023 seront remboursées en décembre 2024.

## Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
<b>Rémunérations de la direction du fonds</b>				
– 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%	0,5%	0,35%	0,5%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
– 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	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
– 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)	3,64%	5,0%	3,45%	5,0%
– 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	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
– 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	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
<b>Rémunérations de la banque dépositaire</b>				
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%
<b>Rémunérations versées au market maker</b>				
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 comptable	0,01% <sup>1</sup>	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

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
Achats d'immeubles	0,0	0,0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	236,9	146,1

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

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
De 1 à 5 ans	240,0	157,5
> 5 ans	859,6	932,1

## Placements

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
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)	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)	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 «Liste des immeubles»	4 663,4	4 908,3
– Pour plus de détails, se reporter à la page «Autres placements»	105,6	0
<b>Total placements</b>	<b>4 769,0</b>	<b>4 908,3</b>

<sup>1</sup> La rémunération versée au market maker est supprimée au 29 février 2024

# 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

<sup>1</sup> Immeubles vendus durant la période sous revue

<sup>1</sup> non annualisé

<sup>2</sup> Part de copropriété sur parking et espace environnant incluse

<sup>3</sup> copropriété 402/1 000 = 16 873 m<sup>2</sup> (surface totale de l'immeuble = 41 991 m<sup>2</sup>)

● greenproperty Argent

● greenproperty Or

● Minergie

● Minergie-P

● CECB (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre d'objets loués	Total des surfaces louées	Surface m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique <sup>1</sup> en CHF	Perte sur locaux vacants <sup>1</sup> en CHF	Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup> en CHF	Pièces					Total des appartements			Parking		Bureaux, cabinets, etc.			Entrepôts		Immeubles à usage professionnel									
													1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m <sup>2</sup>	%	Nombre	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	Autres locaux commerciaux	places de stationnement / parkings							
<b>Immeubles d'habitation</b>																																					
Aadorf, Friedaustasse 11, 13, 15		3	60	2 583	4 700	1974	01.11.1999	Propriété exclusive	7 669 000	11 020 000	492 324	17 087	3,47	475 237	–	–	9	14	5	28	2 583	100,00	55	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Adliswil, Im Sihlhof 1, 2, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, «The Jay»		13	280	9 318	18 822	1994	30.06.2021	Propriété exclusive	82 182 000	78 820 000	2 798 991	99 299	3,55	2 699 692	69	18	6	25	2	120	8 073	86,64	350	7	471	–	–	18	301	1	–	27	1 245	13,36			
Agno, Via P. Vecchio 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 / Residenza Le Bolle	<span style="color: green;">●</span>	6	294	9 486	9 347	1991/2022	01.11.1999	Propriété exclusive	32 873 000	30 110 000	1 628 301	88 446	5,43	1 539 855	–	32	8	55	–	95	9 346	98,52	62	–	–	1	120	–	–	–	3	20	4	140	1,48		
Allschwil, Langenhagweg 7, 9 / Steinbühlweg 68, 70	<span style="color: green;">●</span> , <span style="color: green;">●</span>	8	148	4 254	5 247	2020	01.01.2002	Propriété exclusive	32 264 000	40 250 000	1 521 938	86 329	5,67	1 435 609	–	12	24	16	–	52	4 148	97,51	88	–	–	–	–	–	–	10	106	10	106	2,49			
Arbon*, Südstrasse 1											216 863	9 085	4,19	207 778																							
Bâle*, Bleicherstrasse 23, 25, 27 / Mattenstrasse 31											532 125	4 090	0,77	528 035																							
Bâle, Delsbergerallee 1, 3 / Münchensteinstrasse 146	<span style="color: green;">●</span>	1	14	1 087	596	1901	01.11.1999	Propriété exclusive	4 039 000	5 867 000	250 492	–	–	250 492	–	6	6	2	–	14	1 087	100,00	89	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Bâle*, Fasanenstrasse 140, 150 / Schorenweg 38a, 40											1 648 911	39 156	2,37	1 609 755																							
Bâle, Luzernerring 60, 62, 64, 68, 70, 72 / Flughafenstr. 77, 79, 81 / Gustav Wenk-Str. 1, 3, 5, 11, 13, 15		15	180	10 450	10 382	1957	01.01.2002	Propriété excl. en droit de superficie	26 785 000	33 460 000	2 222 129	101 248	4,56	2 120 881	–	30	103	17	–	150	10 382	99,35	213	–	–	–	–	–	–	–	–	4	68	4	68	0,65	
Bâle*, Spalenring 55, 57, 59, 61 / Nonnenweg 55											583 799	1 892	0,32	581 907																							
Berne, Oberweg 1, 3, 5	<span style="color: green;">●</span>	3	48	2 113	2 480	1960	01.11.1999	Propriété exclusive	7 536 000	12 590 000	484 477	3 043	0,63	481 434	10	2	6	15	1	34	2 113	100,00	262	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Binningen, Bottmingerstrasse 5, 7, «1Stein»	<span style="color: green;">●</span>	2	56	2 308	3 004	2007	01.01.2002	Propriété exclusive	9 968 000	16 130 000	648 322	58 273	8,99	590 049	–	12	12	–	–	24	2 308	100,00	177	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Binningen, Bruderholzstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38		16	236	9 848	15 425	1995	01.01.2002	Propriété exclusive	41 226 000	64 690 000	2 572 207	130 804	5,09	2 441 403	6	44	36	23	–	109	9 653	98,02	109	–	–	1	116	–	–	–	6	79	7	195	1,98		
Birsfelden, Rheinparkstrasse 4, 6, 8		3	69	3 106	2 603	1960	01.01.2002	Propriété excl. en droit de superficie	9 848 000	15 190 000	696 092	38 998	5,60	657 094	–	6	24	14	1	45	3 106	100,00	77	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Bottmingen, Falkenstrasse 6, 8, 10, 12, 14		4	49	1 926	4 118	1969	01.01.2002	Propriété exclusive	9 372 000	12 790 000	554 535	55 023	9,92	499 512	10	–	8	12	–	30	1 926	100,00	20	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Brugg, Fröhlichstrasse 48 / Zimmermannstrasse 25, 27, 29, 33, 35, 37, 39 / Seidenstrasse 35	<span style="color: green;">●</span>	9	449	17 319	10 421	1974	01.11.2003	Propriété exclusive	55 441 000	80 730 000	3 492 229	58 172	1,67	3 434 057	–	33	105	74	–	212	17 313	99,97	90	–	–	–	–	–	–	–	1	6	1	6	0,03		
Bussigny-Lausanne*, Route d'Eguchaudens 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21											1 160 580	2 930	0,25	1 157 650																							
Cham, Eichstrasse 19a, 19b	<span style="color: green;">●</span>	2	34	1 598	1 883	1994	31.03.2000	Propriété exclusive	6 164 200	11 120 000	436 800	1 663	0,38	435 137	–	2	2	8	4	16	1 566	98,00	107	–	–	–	–	–	–	–	2	32	2	32	2,00		
Cham, Eichstrasse 28		1	18	760	1 281	1981	31.03.2000	Propriété exclusive	3 638 000	5 734 000	217 115	840	0,39	216 275	–	2	3	3	–	8	728	95,79	107	–	–	–	–	–	–	2	32	2	32	4,21			
Cham, Eichstrasse 31		1	18	760	1 342	1981	31.03.2000	Propriété exclusive	3 727 000	5 890 000	225 011	1 560	0,69	223 451	–	2	3	3	–	8	728	95,79	107	–	–	–	–	–	–	2	32	2	32	4,21			
Clarens, Sentier des Borgognes 2, 4		2	85	2 898	1 888	1990	01.12.1999	Propriété exclusive	8 392 000	12 410 000	589 332	34 203	5,80	555 129	11	6	26	–	–	43	2 898	100,00	107	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Cugy, Epi d'Or 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	<span style="color: green;">●</span> , <span style="color: green;">●</span>	12	234	7 329	18 531	1984	01.01.2002	Propriété exclusive	40 888 000	43 900 000	1 604 774	324 387	20,21	1 280 387	–	20	24	24	12	80	6 741	91,98	107	–	–	–	–	30	539	2	49	32	588	8,02			
Dietlikon, In Lampitzäckem 41, 43, 45		3	74	2 695	4 167	1984/2018	01.12.1999	Propriété exclusive	13 865 000	23 840 000	907 923	39 174	4,31	868 749	–	9	8	16	–	–	33	2 536	94,10	107	–	–	–	–	–	8	159	8	159	5,90			
Dornach, Wollmattweg 2, 4, 6, 8		4	94	3 320	4 899	1966	01.01.2002	Propriété exclusive	10 722 000	15 730 000	674 447	26 259	3,89	648 188	–	6	24	13	–	43	3 193	96,17	107	–	–	1	94	–	–	2	33	3	127	3,83			
Dübendorf, Ahornstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 / Höglerstrasse 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50		18	378	14 360	20 983	1993	01.01.2002	Propriété exclusive	55 673 000	82 980 000	3 351 570	34 936	1,04	3 316 634	–	18	48	60	–	126	13 452	93,68	107	–	–	–	–	–	–	50	908	50	908	6,32			
Effretikon*, Müslistrasse 7, 9											314 981	–	–	314 981																							
Emmenbrücke, Fadenstrasse 26, 28, 30, 32		1	129	6 133	3 607	2023	01.05.2020	Propriété exclusive	44 039 000	44 430 000	1 584 619	78 585	4,96	1 506 034	4	20	23	15	5	67	5 882	95,91	107	–	–	–	–	2	44	2	86	5	251	4,09			
Horgen, Kalkofenstrasse 25		1	70	2 826	2 702	1979	01.11.1999	Propriété exclusive	9 770 000	17 000 000	680 067	–	–	680 067	–	9	18	9	–	36	2 826	100,00	107	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Horw, Brunnmattstrasse 12		1	62	1 808	1 865	1974	01.11.1999	Propriété exclusive	5 860 000	8 875 000	391 452	2 850	0,73	388 602	4	4	3	3	8	22	1 808	100,00	107	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Lugano*, Via Domenico Fontana 8											302 473	89 300	29,52	213 173																							
Lugano, Via Francesco Borromini 7, 7a	<span style="color: green;">●</span>	1	61	2 242	2 125	1991	01.03.2000	Propriété exclusive	7 200 000	9 345 000	455 235	16 109	3,54	439 126	–	10	14	2	2	28	2 242	100,00	107	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Luterbach, Grützbachstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	<span style="color: green;">●</span>	9	188	8 050	14 283	1988	01.11.1999	Propriété exclusive	37 081 000	38 020 000	1 403 282	457 737	32,62	945 545	–	11	28	43	–	82	7 656	95,11	107	–	–	1	145	–	–	8	249	9	394	4,89			
Lucerne, Matthofring 20, 22, 24		3	3																																		



Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre d'objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique <sup>1</sup> en CHF	Perte sur locaux vacants <sup>1</sup> en CHF	Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup> en CHF	Appartements										Immeubles à usage professionnel													
													Pièces					Total des appartements			Parking		Magasins			Bureaux, cabinets, etc.			Entrepôts		Autres locaux commerciaux				places de stationnement / parkings	
													1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m <sup>2</sup>	%	Nombre	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre
<b>Immeubles à usage mixte</b>																																				
Berne, Holzkofenweg 22		1	81	1 488	1 708	1966	01.11.1999	Propriété exclusive	6 664 000	8 503 000	415 752	17 921	4,31	397 831	1	1	1	1	1	5	380	25,54	60	–	–	7	869	6	116	3	123	16	1 108	74,46		
Emmenbrücke, Gerliswilerstrasse 13 a-d		1	114	11 604	5 588	2023	01.05.2020	Propriété exclusive	71 091 000	58 760 000	2 356 701	1 166 335	49,49	1 190 366	12	3	12	9	6	42	3 902	33,63	33	–	–	24	4 776	8	430	6	1 978	39	7 702	66,37		
Emmenbrücke, Seetalplatz 1a-f, Fadenstrasse 33		1	526	20 490	8 903	2000	01.12.1999	Propriété exclusive	148 356 000	129 850 000	5 553 832	810 058	14,59	4 743 774	3	62	15	3	–	83	5 929	28,94	401	4	3 283	7	1 360	13	800	8	524	42	14 561	71,06		
Frauenfeld, Thundorferstrasse 25, 27, 27a, 27b, 29, 29b, 31, 31a, 31b		9	138	4 554	3 896	1985	01.11.1999	Propriété exclusive	16 230 000	16 730 000	915 075	145 850	15,94	769 225	2	10	10	14	4	40	3 536	77,65	80	4	247	8	677	–	–	6	94	18	1 018	22,35		
Lausanne, Avenue de Beaulieu 1, 3, 5 / Avenue de France 2		4	72	4 388	1 088	1920	31.12.2002	Propriété exclusive	19 506 000	23 470 000	1 202 723	19 680	1,64	1 183 043	1	14	36	–	–	51	3 372	76,85	–	11	677	2	128	6	108	1	27	21	1 016	23,15		
Lausanne, Avenue de Beaumont 9		1	75	2 896	1 990	1989	01.01.2002	Propriété exclusive	11 073 800	18 820 000	871 540	10 442	1,20	861 098	–	10	7	4	1	22	1 948	67,27	44	–	–	8	948	–	–	1	–	9	948	32,73		
Locarno, Largo Franco Zorzi 1 / Via Santa Caterina 1		1	36	2 536	996	1930	30.06.2021	Propriété exclusive	20 902 000	19 360 000	842 517	21 494	2,55	821 023	11	9	–	1	1	22	1 296	51,10	7	3	1 123	1	17	3	100	–	–	7	1 240	48,90		
Locarno, Via Vallemaggia 13, 15 / Via Galli 8	☉	1	130	4 236	2 912	2022	24.06.2019	Propriété exclusive	33 586 400	30 830 000	1 291 586	36 547	2,83	1 255 039	8	23	9	4	–	44	2 738	64,64	79	1	915	1	68	2	318	3	197	7	1 498	35,36		
Neuchâtel, Place Pury 13 / Rue du Môle 2, 4		2	21	1 440	555	1862/2021	01.11.1999	Propriété exclusive	15 227 000	10 950 000	401 175	79 438	19,80	321 737	5	11	1	–	–	17	1 060	73,61	–	–	–	2	363	–	–	2	17	4	380	26,39		
Opfikon, Thurgauerstrasse 132-156, «Lindbergh-Allee», Glattpark	☉ ☉	1	511	28 804	12 290	2015	21.02.2012	Propriété exclusive	190 061 900	197 030 000	9 409 370	429 898	4,57	8 979 472	15	50	61	16	–	142	11 162	38,75	304	5	3 361	26	11 281	13	1 403	20	1 183	65	17 642	61,25		
Soleure, Hauptgasse 21		1	11	1 199	282	1900	30.06.2021	Propriété exclusive	9 960 000	9 977 000	394 185	103 760	26,32	290 425	1	1	6	–	–	8	883	73,64	–	1	195	–	–	2	121	–	–	3	316	26,36		
Thoune, Bälliz 54		1	18	1 695	356	1927	01.11.1999	Propriété exclusive	11 012 000	13 110 000	485 982	–	–	485 982	–	12	–	3	–	15	1 212	71,50	–	1	245	1	125	1	113	–	–	3	483	28,50		
Wallisellen, Richtiarkade 21, 23, Richtiring 20, 22, 26, 28, 30, Favreweg 2, 4, «Richti Areal, Ringhof»	☉	1	207	13 877	8 504	2013	01.07.2014	Propriété exclusive	92 477 000	103 500 000	4 073 604	77 763	1,91	3 995 841	–	13	39	18	1	71	7 456	53,73	89	7	1 060	14	3 020	18	416	8	1 925	47	6 421	46,27		
Yverdon-les-Bains, Rue d'Entremonts 13, 15, 17		3	51	2 013	3 018	1990	01.01.2002	Propriété exclusive	5 569 200	7 058 000	416 855	330	0,08	416 525	2	7	6	–	3	18	1 621	80,53	28	–	–	3	358	–	–	2	34	5	392	19,47		
Zürich, Fierzgasse 16, 18, 22, 30 / Limmatstrasse 119, 123, 125 / Limmatplatz 1		8	112	7 629	2 478	1899	01.01.2002	Propriété exclusive	43 311 000	79 050 000	2 754 535	14 978	0,54	2 739 557	–	4	18	8	12	42	4 034	52,88	16	9	1 006	13	1 198	25	913	4	113	54	3 595	47,12		
Zürich, Hardturmstrasse 130, «Limmatwest»		1	56	6 214	4 120	2002	23.11.1999	Propriété exclusive	25 569 000	45 260 000	1 918 801	345 847	18,02	1 572 954	–	14	10	9	6	39	4 097	65,93	–	–	8	1 681	4	331	5	105	17	2 117	34,07			
Zürich, Militärstrasse 105, 109		2	173	6 669	1 963	1964	31.12.2002	Propriété exclusive	37 243 000	56 470 000	2 336 792	30 382	1,30	2 306 410	12	10	19	3	2	46	3 390	50,83	103	–	–	9	2 692	10	372	4	15	24	3 279	49,17		
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>		<b>39</b>	<b>2 332</b>	<b>121 732</b>	<b>60 647</b>				<b>757 839 300</b>	<b>828 728 000</b>	<b>35 641 025</b>	<b>3 310 723</b>	<b>9,29</b>	<b>32 330 302</b>	<b>73</b>	<b>254</b>	<b>250</b>	<b>93</b>	<b>37</b>	<b>707</b>	<b>58 016</b>	<b>47,66</b>	<b>1 244</b>	<b>46</b>	<b>12 112</b>	<b>134</b>	<b>29 561</b>	<b>111</b>	<b>5 541</b>	<b>73</b>	<b>6 335</b>	<b>381</b>	<b>63 716</b>	<b>52,34</b>		
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>																																				
Jona, Seeblickstrasse 10, 12, 14 / Seehofstrasse 3 / Mövenstrasse 12		5	–	–	6 463	1960/2024	01.11.1999	Propriété exclusive	38 280 000	44 530 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Locarno, Largo Franco Zorzi 6, «Le Corti»		–	–	–	3 279	2026	31.07.2024	Propriété exclusive	46 473 000	43 190 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Winterthur, Hintermühlenstrasse 4, Stäffelstrasse 2		1	213	12 982	7 843	2002	30.06.2021	Propriété exclusive	41 726 000	30 340 000	982 068	–15 500	–1,58	997 568	–	–	–	–	–	–	–	–	179	8	7 944	9	2 864	10	1 834	6	315	34	12 982	100,00		
Zoug, Zählerweg 3, 5, 7, 9, 12 / Gartenstadt 2a / Aabachstrasse 16, 18a, 18b		1	59	30 592	24 462	1951/1990	01.11.2013	Propriété exclusive	173 515 000	182 610 000	1 681 657	–	–	1 681 657	–	–	–	–	–	–	–	–	27	–	–	15	17 570	10	4 145	7	8 877	32	30 592	100,00		
<b>Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>		<b>7</b>	<b>272</b>	<b>43 574</b>	<b>42 047</b>				<b>299 994 000</b>	<b>300 670 000</b>	<b>2 663 725</b>	<b>–15 500</b>	<b>–0,58</b>	<b>2 679 225</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>206</b>	<b>8</b>	<b>7 944</b>	<b>24</b>	<b>20 434</b>	<b>20</b>	<b>5 979</b>	<b>13</b>	<b>9 192</b>	<b>66</b>	<b>43 574</b>	<b>100,00</b>		
<b>Total général</b>		<b>334</b>	<b>13 344</b>	<b>804 688</b>	<b>702 145</b>				<b>4 185 245 800</b>	<b>4 663 444 160</b>	<b>218 314 018</b>	<b>12 068 762</b>	<b>5,53</b>	<b>206 245 256</b>	<b>599</b>	<b>762</b>	<b>1 230</b>	<b>840</b>	<b>209</b>	<b>3 640</b>	<b>284 269</b>	<b>35,33</b>	<b>7 772</b>	<b>221</b>	<b>94 513</b>	<b>514</b>	<b>202 181</b>	<b>546</b>	<b>107 378</b>	<b>594</b>	<b>77 311</b>	<b>1 932</b>	<b>520 419</b>	<b>64,67</b>		
dont en propriété par étage									77 705 000	80 940 000	4 663 045	276 876	5,94	4 386 169																						
dont en droit de superficie									263 688 800	279 229 000	16 333 670	561 430	3,44	15 772 240																						

## Evolution du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie de bien	Transfert de propriété
<b>Achats</b>			
Locarno	Largo Franco Zorzi 6, Le Corti	Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	30.07.2024
Locarno	Via Valle Maggia 19 (regroupement)	Habitations	30.08.2024
<b>Ventes</b>			
Arbon	Südstrasse 1	Immeuble d'habitation	10.06.2024
Bâle	Bleichstrasse 23, 25, 27 / Mattenstrasse 31	Immeubles d'habitation	29.07.2024
Bâle	Fasanenstrasse 140, 150 / Schorenweg 38a, 40	Immeubles d'habitation	23.08.2024
Bâle	Spalenring 55, 57, 59, 61 / Nonnenweg 55	Immeubles d'habitation	16.07.2024
Bussigny-Lausanne	Route d'Eguechaudens 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	Immeubles d'habitation	02.07.2024
Carouge	Avenue Industrielle 4, 6	Immeuble à usage commercial	30.05.2024
Effretikon	Müslistrasse 7, 9	Immeubles d'habitation	12.07.2024
Frauenfeld <sup>1</sup>	Langfeldstrasse 89	Immeuble à usage commercial	29.04.2024
Genève	Rue Arnold-Winkelried 6	Immeuble à usage commercial	01.12.2023
Lugano	Via Domenico Fontana 8	Immeuble d'habitation	21.08.2024
Martigny	Rue du Simplon 37	Immeuble à usage commercial	11.07.2024
Petit-Lancy	Avenue des Morges 12, «Geneva Business Center»	Immeuble à usage commercial	23.07.2024
Schmiten <sup>1</sup>	Bahnhofstrasse 47, 47a	Immeubles à usage commercial	26.04.2024
Soleure	Kronengasse 1, «Palais Besenval»	Immeuble à usage commercial	01.11.2023
Soleure	Weissensteinstrasse 5	Immeuble à usage commercial	01.07.2024
Wädenswil, cession de terrain	Speerstrasse 1, 3	Immeubles d'habitation	30.09.2024

### Transactions entre placements collectifs selon art. 101, al. 3, OPC-FINMA<sup>1</sup>

Durant l'exercice en cours, le CS 1a Immo PK a transféré deux valeurs immobilières (Frauenfeld et Schmiten) à un autre fonds immobilier (Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus) de la même direction du fonds.

## Hypothèques

### Envers des tiers

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
02.10.2023 – 13.10.2023	2,61%	–	130 000	–130 000	–
25.08.2023 – 25.10.2023	2,11%	10 000 000	–	–10 000 000	–
25.10.2023 – 26.10.2023	2,60%	–	2 400 000	–2 400 000	–
25.09.2023 – 31.10.2023	2,19%	15 000 000	–	–15 000 000	–
20.10.2023 – 15.11.2023	2,10%	–	26 900 000	–26 900 000	–
31.10.2023 – 15.11.2023	2,09%	–	7 500 000	–7 500 000	–
25.10.2023 – 30.11.2023	2,09%	–	11 100 000	–11 100 000	–
15.11.2023 – 01.12.2023	2,06%	–	12 000 000	–12 000 000	–
15.11.2023 – 01.12.2023	2,06%	–	2 400 000	–2 400 000	–
01.12.2023 – 04.12.2023	2,09%	–	11 850 000	–11 850 000	–
04.12.2023 – 14.12.2023	2,05%	–	1 500 000	–1 500 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,06%	–	11 000 000	–11 000 000	–
30.11.2023 – 29.12.2023	2,10%	–	8 000 000	–8 000 000	–
29.12.2023 – 10.01.2024	2,13%	–	10 000 000	–10 000 000	–
15.11.2023 – 12.01.2024	2,07%	–	16 500 000	–16 500 000	–
14.12.2023 – 12.01.2024	2,08%	–	40 000 000	–40 000 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,11%	–	8 000 000	–8 000 000	–
14.12.2023 – 31.01.2024	2,12%	–	5 500 000	–5 500 000	–

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
14.12.2023 – 14.02.2024	2,03%	–	13 000 000	–13 000 000	–
15.12.2023 – 14.02.2024	2,05%	–	11 000 000	–11 000 000	–
15.12.2023 – 14.02.2024	2,12%	–	6 000 000	–6 000 000	–
14.12.2023 – 22.02.2024	2,09%	–	40 000 000	–40 000 000	–
31.01.2024 – 28.02.2024	2,07%	–	13 500 000	–13 500 000	–
26.02.2024 – 28.02.2024	2,13%	–	4 000 000	–4 000 000	–
22.02.2024 – 28.03.2024	2,07%	–	25 000 000	–25 000 000	–
22.02.2024 – 28.03.2024	2,10%	–	14 600 000	–14 600 000	–
28.02.2024 – 28.03.2024	2,06%	–	13 500 000	–13 500 000	–
28.02.2024 – 28.03.2024	2,08%	–	5 000 000	–5 000 000	–
14.02.2024 – 02.04.2024	2,09%	–	20 700 000	–20 700 000	–
14.02.2024 – 02.04.2024	2,09%	–	6 000 000	–6 000 000	–
28.03.2024 – 03.04.2024	1,98%	–	60 500 000	–60 500 000	–
08.04.2016 – 08.04.2024	0,60%	20 000 000	–	–20 000 000	–
02.04.2024 – 12.04.2024	1,98%	–	6 000 000	–6 000 000	–
02.04.2024 – 30.04.2024	1,84%	–	20 700 000	–20 700 000	–
23.04.2024 – 30.04.2024	1,90%	–	38 100 000	–38 100 000	–
30.04.2024 – 30.05.2024	1,86%	–	20 700 000	–20 700 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	1,90%	–	23 300 000	–23 300 000	–
31.05.2024 – 06.06.2024	1,85%	–	24 100 000	–24 100 000	–
30.05.2024 – 28.06.2024	1,86%	–	20 700 000	–20 700 000	–
28.06.2024 – 04.07.2024	1,63%	–	16 500 000	–16 500 000	–
15.07.2024 – 17.07.2024	2,11%	–	18 000 000	–18 000 000	–
02.08.2024 – 14.08.2024	2,10%	–	1 000 000	–1 000 000	–
14.08.2024 – 30.08.2024	1,72%	–	10 000 000	–10 000 000	–
13.09.2024 – 30.09.2024	1,87%	–	1 000 000	–1 000 000	–
08.04.2016 – 08.04.2025	0,65%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2020 – 15.12.2025	0,01%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2016 – 31.12.2026	0,78%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.03.2020 – 31.03.2027	0,58%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2023 – 14.12.2027	1,77%	–	15 000 000	–	15 000 000
14.12.2020 – 14.12.2027	0,29%	40 000 000	–	–	40 000 000
31.12.2020 – 31.12.2027	0,10%	12 000 000	–	–	12 000 000
30.04.2020 – 30.04.2028	0,44%	20 500 000	–	–	20 500 000
03.06.2019 – 02.06.2028	0,42%	15 000 000	–	–	15 000 000
14.12.2020 – 14.12.2028	0,17%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2023 – 14.12.2028	1,77%	–	15 000 000	–	15 000 000
31.12.2020 – 29.12.2028	0,15%	12 500 000	–	–	12 500 000
03.06.2019 – 01.06.2029	0,49%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021 – 16.07.2029	0,39%	20 000 000	–	–	20 000 000
25.11.2019 – 24.11.2029	0,50%	40 000 000	–	–	40 000 000
14.12.2021 – 13.12.2029	0,47%	20 000 000	–	–	20 000 000
03.06.2019 – 03.06.2030	0,56%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.07.2021 – 15.07.2030	0,51%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2021 – 13.12.2030	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2020 – 13.12.2030	0,27%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2020 – 14.12.2030	0,38%	40 000 000	–	–	40 000 000
01.02.2018 – 31.01.2031	0,98%	9 000 000	–	–	9 000 000
01.02.2018 – 31.01.2031	0,98%	2 500 000	–	–	2 500 000
01.02.2018 – 31.01.2031	0,98%	8 500 000	–	–	8 500 000
04.02.2022 – 03.02.2031	0,69%	50 000 000	–	–	50 000 000
14.05.2021 – 14.05.2031	0,43%	8 000 000	–	–	8 000 000
03.06.2019 – 03.06.2031	0,63%	11 000 000	–	–	11 000 000
14.06.2019 – 13.06.2031	0,63%	14 000 000	–	–	14 000 000
25.11.2019 – 25.11.2031	0,58%	50 000 000	–	–	50 000 000

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
14.12.2022 – 12.12.2031	1,97%	20 000 000	–	–	20 000 000
13.12.2021 – 13.12.2031	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2021 – 14.12.2031	0,52%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2021 – 15.12.2031	0,57%	10 000 000	–	–	10 000 000
04.02.2022 – 03.02.2032	0,73%	50 000 000	–	–	50 000 000
15.03.2023 – 15.03.2032	2,27%	15 000 000	–	–	15 000 000
25.06.2021 – 25.06.2032	0,48%	30 000 000	–	–	30 000 000
15.07.2021 – 15.07.2032	0,60%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022 – 30.11.2032	2,04%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022 – 30.11.2032	2,11%	25 000 000	–	–	25 000 000
15.03.2023 – 14.03.2033	2,29%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.03.2023 – 15.03.2033	2,40%	16 000 000	–	–	16 000 000
25.11.2019 – 25.11.2033	0,62%	100 000 000	–	–	100 000 000
14.12.2021 – 13.12.2033	0,59%	30 000 000	–	–	30 000 000
14.12.2021 – 13.12.2033	0,52%	18 600 000	–	–	18 600 000
14.12.2022 – 14.12.2034	2,14%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021 – 13.07.2035	0,54%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2022 – 14.12.2035	2,17%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021 – 15.07.2036	0,56%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.02.2022 – 04.02.2037	0,84%	22 000 000	–	–	22 000 000
04.02.2022 – 04.02.2037	0,88%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.03.2023 – 12.03.2038	2,12%	20 000 000	–	–	20 000 000
<b>Total</b>		<b>1 134 600 000</b>	<b>637 680 000</b>	<b>–652 680 000</b>	<b>1 119 600 000</b>

#### Transactions en cours et effectuées entre placements collectifs selon art. 101, al. 3, OPC-FINMA

Au cours de l'exercice 2023/2024, le fonds immobilier CS 1a Immo PK a reçu les hypothèques suivantes des fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund International et Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (selon art. 86, al. 3, let. a, OPC).

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
29.09.2023 – 13.10.2023	1,85%	42 200 000	–	–42 200 000	–
13.10.2023 – 20.10.2023	1,80%	–	25 500 000	–25 500 000	–
31.10.2023 – 15.11.2023	1,85%	–	9 000 000	–9 000 000	–
12.01.2024 – 19.01.2024	1,83%	–	49 300 000	–49 300 000	–
19.01.2024 – 14.02.2024	1,86%	–	49 300 000	–49 300 000	–
14.02.2024 – 15.03.2024	1,83%	–	49 300 000	–49 300 000	–
15.03.2024 – 02.04.2024	1,78%	–	43 900 000	–43 900 000	–
02.04.2024 – 12.04.2024	1,58%	–	43 900 000	–43 900 000	–
12.04.2024 – 23.04.2024	1,55%	–	40 200 000	–40 200 000	–
23.04.2024 – 30.04.2024	1,58%	–	2 000 000	–2 000 000	–
03.04.2024 – 30.04.2024	1,58%	–	60 300 000	–60 300 000	–
08.04.2024 – 30.04.2024	1,55%	–	20 000 000	–20 000 000	–
<b>Total</b>		<b>42 200 000</b>	<b>392 700 000</b>	<b>–434 900 000</b>	<b>–</b>

Le fonds immobilier souscrivant des crédits et celui accordant des crédits participent de la même manière aux conditions de prêt convenues.

<b>Total général hypothèques</b>	<b>1 119 600 000</b>
----------------------------------	----------------------

## Autres placements

### Transactions en cours et effectuées entre placements collectifs selon art. 101, al. 3, OPC-FINMA

Au cours de l'exercice 2023/2024, le fonds immobilier CS 1a Immo PK a accordé les hypothèques suivantes aux fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss et Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (art. 86, al. 3, let. a OPC).

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Octroi	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
14.06.2024 – 26.06.2024	1,51%	–	9 000 000	–9 000 000	–
12.07.2024 – 30.07.2024	1,33%	–	41 000 000	–41 000 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	1,49%	–	16 000 000	–16 000 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	1,45%	–	10 500 000	–10 500 000	–
30.08.2024 – 13.09.2024	1,51%	–	5 000 000	–5 000 000	–
13.09.2024 – 30.09.2024	1,44%	–	6 000 000	–6 000 000	–
30.07.2024 – 31.10.2024	1,43%	–	41 000 000	–	41 000 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,37%	–	30 000 000	–	30 000 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,65%	–	17 500 000	–	17 500 000
30.09.2024 – 29.11.2024	1,38%	–	8 000 000	–	8 000 000
13.09.2024 – 30.11.2024	1,42%	–	9 100 000	–	9 100 000
<b>Total</b>		–	<b>193 100 000</b>	<b>–87 500 000</b>	<b>105 600 000</b>

Le fonds immobilier accordant des crédits et celui souscrivant des crédits participent de la même manière aux conditions de prêt convenues.

Les autres placements apparaissent selon la Fair Market Value (FMV). En raison des taux d'intérêt actuellement faibles et de la courte durée de détention des placements, on peut présumer avec une assurance suffisante que la FMV ne s'écarte pas substantiellement de la valeur nominale.

### Avoirs bancaires à terme, y compris placements fiduciaires art. 89, al. 3, OPC

Pendant l'exercice, le fonds immobilier CS 1a Immo PK a investi dans les dépôts à terme suivants.

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 31.12.2022 30.09.2023	Placement	Remboursement	Portefeuille en CHF 31.12.2023 30.09.2024
15.05.2024 – 30.05.2024	1,19%	–	1 000 000	–1 000 000	–
04.06.2024 – 06.06.2024	1,19%	–	26 000 000	–26 000 000	–
07.06.2024 – 14.06.2024	1,19%	–	1 970 000	–1 970 000	–
11.06.2024 – 14.06.2024	1,19%	–	8 250 000	–8 250 000	–
01.07.2024 – 15.07.2024	0,95%	–	5 200 000	–5 200 000	–
04.07.2024 – 12.07.2024	0,90%	–	18 200 000	–18 200 000	–
15.07.2024 – 30.07.2024	1,00%	–	33 600 000	–33 600 000	–
30.07.2024 – 13.09.2024	1,05%	–	33 600 000	–33 600 000	–
02.08.2024 – 13.09.2024	1,20%	–	80 000 000	–80 000 000	–
13.09.2024 – 11.10.2024	1,05%	–	49 500 000	–	49 500 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,05%	–	33 600 000	–	33 600 000
<b>Total</b>		–	<b>289 920 000</b>	<b>–206 820 000</b>	<b>83 100 000</b>

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

### Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun

### 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 de la directive concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (version du 5 août 2021)).

# Rapport d'évaluation

## Mandat

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

Sur mandat de la direction du fonds, Wüest Partner AG a évalué un à un l'ensemble des immeubles détenus par Credit Suisse 1a Immo PK au 30 septembre 2024 aux fins de l'établissement des comptes. A la date de référence, le portefeuille comprend 101 immeubles (y c. nouvelles acquisitions éventuelles et immeubles en construction), dont quatre immeubles qui se trouvent dans la phase d'étude de projet ou de travaux et apparaissent comme des immeubles en construction.

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. La société Wüest Partner AG, qui dispose d'une grande expertise en matière d'estimation immobilière et est accréditée auprès de la FINMA pour le Credit Suisse 1a Immo PK, a réalisé l'ensemble du projet en toute neutralité, en accord avec la direction du fonds, de la définition des paramètres d'évaluation à la remise des résultats en passant par les travaux d'évaluation méthodologiques.

## Normes d'évaluation

Wüest Partner AG confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association (AMAS), et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles dans la branche. Conformément aux Swiss Valuation Standards, 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.

## Méthode d'évaluation

Tous les immeubles ont été évalués de manière uniforme selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus actualisés à la date 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 travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés et au besoin, le calendrier a été réévalué et adapté, tout comme le volume d'investissement. Pour son estimation immobilière, l'expert se base sur les valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, sur la situation locative actuelle et sur les informations complètes sur le marché.

## Résultat de l'évaluation

La valeur de marché du portefeuille global est estimée à CHF 4 663,4 millions au 30 septembre 2024. Elle a diminué de CHF 244,9 millions ou 4,99% par rapport à l'année précédente.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, notamment des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré de la valeur de marché des immeubles existants (y c. acquisitions éventuelles, mais sans les immeubles en construction) s'inscrit à 3,04%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,25% et 4,15%. Le rendement actuel brut de ces immeubles est de 4,62%.

## Indépendance et confidentialité

La société Wüest Partner AG, qui dispose d'une grande expertise en matière d'estimation immobilière et est accréditée auprès de la FINMA, confirme son indépendance et se porte garante du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Zurich, 24 octobre 2024

Wüest Partner AG

Viktoria Herdt  
Directrice

Andreas Ammann  
Partenaire

**Crédit photographique**

- Allco AG, Zurich  
Jona, Seeblickstrass 10, 12, 14 / Seehofstrasse 3 /  
Möwenstrasse 12
- Backbone, Genève  
Cugy, Epi d'Or 1–23  
Luterbach, Grüttbachstrasse 2–18
- Artisa, Lugano  
Locarno, Lago Franco Zorzi 6, «Le Corti»

