

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

Rapport semestriel non révisé
au 31 mars 2024



Contenu

3	L'essentiel en bref	12	Prêts et crédits portant intérêt
4	Administration et organes	13	Achats et ventes d'immeubles Achats et ventes d'autres placements Revenu locatif par locataire supérieur à 5% Affaires avec des proches Parts en circulation
5	Informations concernant les tiers	14	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
6	Compte de fortune	18	Notes concernant le rapport semestriel non révisé
7	Compte de résultats		
8	Annexe		
10	Autres placements		
11	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		

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

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

L'essentiel en bref

Données-clés		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Numéro de valeur	844 303			
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		2 827 880	2 827 880	2 827 880
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	1 254.18	1 271.59	1 312.33
Prix d'émission par part	CHF	1 275.00	1 290.00	1 330.00
Prix de rachat par part	CHF	1 210.00	1 225.00	1 265.00
Cours de clôture	CHF	n/d ¹	1 050.00	1 155.00
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	n/d ¹	1 180.00	1 495.00
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	n/d ¹	1 050.00	1 155.00
Capitalisation boursière	CHF	n/d ¹	2 969,3 mio.	3 266,2 mio.
Disagio		n/d ¹	–17,43%	–11,99%
Compte de fortune		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Valeurs vénables des immeubles	CHF	4 962,3 mio.	4 908,3 mio.	4 924,6 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	3,07%	3,01%
Prix de revient des immeubles	CHF	4 452,1 mio.	4 415,2 mio.	4 282,8 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	5 035,9 mio.	4 976,9 mio.	4 988,9 mio.
Coefficient d'endettement: ²				
– en % des frais d'investissement		28,54%	26,65%	24,89%
– en % des valeurs vénables		25,61%	23,98%	21,65%
Quote-part des fonds étrangers		29,57%	27,75%	25,61%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		0,93%	0,85%	0,57%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	6,65	7,55	7,56
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	3 546,7 mio.	3 595,9 mio.	3 711,1 mio.
Indications sur le rendement et la performance		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Distribution	CHF	n/d	45.00	45.00
Rendement sur distribution		n/d	4,29%	3,90%
Quote-part de distribution		n/d	93,46%	94,49%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		2,17% ³	0,11%	5,82%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,66% ³	0,26%	4,39%
Rendement de placement		2,22% ³	0,31%	6,21%
Performance		n/d ¹	–5,44%	–20,12%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,93%	75,33%	75,62%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,52%	0,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)		0,72% ⁴	0,82%	0,68%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		n/d ¹	700,66	15,50
Rapport cours/cash-flow		n/d ¹	22,69	21,24
Compte de résultats		31.3.2024	31.3.2023	31.3.2022
Résultat net	CHF	67,8 mio.	65,7 mio.	64,9 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	1,9 mio.	0,0 mio.	3,9 mio.
Loyers encaissés	CHF	104,7 mio.	100,8 mio.	97,7 mio.
Taux des pertes sur loyers		5,55%	6,31%	6,85%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	5,54	5,09	4,55
Frais d'entretien	CHF	10,5 mio.	11,0 mio.	10,6 mio.

¹ Conversion en un fonds basé sur la VNI au 31 mars 2024

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

³ Calcul pour six mois (1.10.2023–31.3.2024)

⁴ Nouvellement calculés sur la base de la VNI (calcul inchangé des chiffres historiques sur la base du cours de bourse).

Administration et organes

Direction du fonds	Credit Suisse Funds AG, Zurich
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder, président Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden■ Patrick Tschumper, vice-président Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg, et membre du conseil d'administration de Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg■ Eugène Del Cioppo (depuis le 13.12.2023), membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: Directeur UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle; membre du conseil d'administration d'UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg; président du conseil d'administration d'UBS Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg; président du conseil d'administration UBS Third Party Management Company S.A., Luxembourg■ Jürg Roth, membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich■ Thomas Vonaesch, membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle■ Luca Diener, (jusqu'au 13.12.2023), vice-président Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich■ Hans Peter Bär (jusqu'au 15.3.2024), membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de MultiConcept Fund Management S.A., Luxembourg
Direction	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Emil Stark, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande■ Christian Bieri, membre, Real Estate Fund Management Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Gilbert Eyb, membre, General Counsel Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Markus Hafner, membre, Chief Operating Officer Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen■ Gabriele Wyss, membre, Chief Compliance Officer Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
Banque dépositaire	Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

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

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

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

Délégation d'autres tâches partielles

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

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds aux sociétés suivantes de UBS Group SA:

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

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

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

Compte de fortune

au 31 mars 2024

	31.3.2024 Valeur vénale CHF	30.9.2023 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	4 117 713	9 176 922
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 497 401 000	1 439 373 000
– Immeubles à usage commercial	2 403 454 940	2 583 659 340
– Immeubles à usage mixte	814 676 000	806 816 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	246 790 000	78 490 000
Total immeubles	4 962 321 940	4 908 338 340
Autres actifs	69 474 894	59 403 528
Fortune totale du fonds	5 035 914 547	4 976 918 790
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	151 100 000	87 200 000
– Autres engagements à court terme	141 106 438	129 225 519
Total des engagements à court terme	292 206 438	216 425 519
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	1 119 600 000	1 089 600 000
Total des engagements à long terme	1 119 600 000	1 089 600 000
Total engagements	1 411 806 438	1 306 025 519
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	3 624 108 109	3 670 893 271
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	77 443 000	74 997 000
Fortune nette du fonds	3 546 665 109	3 595 896 271
Nombre de parts en circulation	2 827 880	2 827 880
Valeur nette d'inventaire par part	1 254.18	1 271.59
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 23)	0.00	45.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	1 254.18	1 226.59
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	3 595 896 271	3 711 113 048
Distributions	-127 254 600	-127 254 600
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	78 023 437	4 237 823
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	7 800 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	3 546 665 109	3 595 896 271

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
31.3.2024	3 546 665 109	1 254.18
30.9.2023	3 595 896 271	1 271.59
30.9.2022	3 711 113 048	1 312.33

Compte de résultats

(arrêté au 31 mars 2024)

	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF
Produits				
Revenus des avoirs postaux et bancaires		0		125
Loyers encaissés		104 649 115		100 735 120
Rentes de droits de superficie encaissées		37 200		37 200
Autres revenus		125 062		321 203
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		104 811 377		101 093 648
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5 609 057		3 933 126	
Autres intérêts passifs	6 704		42 671	
Rentes de droits de superficie payées	792 664		886 781	
Entretien et réparations	10 480 892		11 003 748	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	5 317 323		4 810 001	
– Frais d'administration	331 611		334 941	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	1 346 657		1 400 478	
– Impôts sur le bénéfice et le capital				
– Taxes	7 120		7 120	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	256 109		156 450	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	8 709 608		8 730 601	
– à la banque dépositaire	359 590		371 111	
– au Market Maker ²	149 829		185 556	
– au gestionnaire de biens immobiliers	3 602 672		3 463 411	
Frais relatifs au rapport de gestion	7 638		5 815	
Emoluments de surveillance	4 451		5 074	
Autres charges	17 826		46 172	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	36 999 751	36 999 751	35 383 056	35 383 056
Résultat net		67 811 626		65 710 592
Gains et pertes en capitaux réalisés		1 894 211		18 075
Résultat réalisé		69 705 837		65 728 667
Gains et pertes en capitaux non réalisés		10 763 600		429 000
Variation des impôts dus en cas de liquidation		–2 446 000		0
Résultat total		78 023 437		66 157 667

¹ Les frais de révision pour les six premiers mois de l'exercice 2023/24 se montent à CHF 70 433.

² La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 29 février 2024.

Annexe

au 31 mars 2024

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.

Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse Group SA ou de UBS Group SA. Credit Suisse Funds AG a fusionné avec UBS Fund Management (Switzerland) AG au 30 avril 2024. Depuis cette date, UBS Fund Management (Switzerland) AG assume la fonction de direction du fonds. Par conséquent, les relations et les prestataires de services peuvent changer à l'avenir.

		31.3.2024	30.9.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	31,8 mio.	31,8 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	3 731,4 mio.	3 609,1 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	277 680 ¹

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

Chiffres-clés		31.3.2024	30.9.2023
Taux des pertes sur loyers		5,55%	5,23%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales		25,61%	23,98%
Rendement sur distribution		n/d	4,29%
Quote-part de distribution		n/d	93,46%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,93%	75,33%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,52%	0,52%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds VNI (TER _{REF} VNI)		0,72%	0,82%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		2,17%	0,11%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,66%	0,26%
Disagio		n/d	-17,43%
Performance		n/d	-5,44%
Rendement de placement		2,22%	0,31%

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

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

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	31.3.2024		30.9.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,35%	0,50%	0,35%	0,50%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	1,50%	1,50%	0,00%	1,50%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	3,44%	5,00%	3,45%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
– Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0,00%	0,50%	0,00%	0,50%
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

¹ La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 29 février 2024.

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

		31.3.2024	30.9.2023
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	201,9 mio.	146,1 mio.

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

		31.3.2024	30.9.2023
De 1 à 5 ans	CHF	220,0 mio.	157,5 mio.
> 5 ans	CHF	899,6 mio.	932,1 mio.

Placements

		31.3.2024	30.9.2023
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 14 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	4 962,3 mio.	4 908,3 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	4 962,3 mio.	4 908,3 mio.

Remarque générale

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

Autres placements

Durant les six premiers mois de l'exercice 2023/24, le Credit Suisse 1a Immo PK n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction du fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	14.02.2024	02.04.2024	6 000 000	2,090%
Avance à terme fixe	14.02.2024	02.04.2024	20 700 000	2,090%
Avance à terme fixe	28.03.2024	03.04.2024	60 500 000	1,980%
Hypothèque à taux fixe	08.04.2016	08.04.2024	20 000 000	0,600%
Hypothèque à taux fixe	08.04.2016	08.04.2025	20 000 000	0,650%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	15.12.2025	20 000 000	0,010%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2016	31.12.2026	20 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2020	31.03.2027	10 000 000	0,580%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	14.12.2027	40 000 000	0,290%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2023	14.12.2027	15 000 000	1,770%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2020	31.12.2027	12 000 000	0,100%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2020	30.04.2028	20 500 000	0,440%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	02.06.2028	15 000 000	0,420%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	14.12.2028	20 000 000	0,170%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2023	14.12.2028	15 000 000	1,770%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2020	29.12.2028	12 500 000	0,150%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	01.06.2029	20 000 000	0,490%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	16.07.2029	20 000 000	0,390%
Hypothèque à taux fixe	25.11.2019	24.11.2029	40 000 000	0,500%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2029	20 000 000	0,470%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	03.06.2030	15 000 000	0,560%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2030	20 000 000	0,510%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	13.12.2030	20 000 000	0,270%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2030	10 000 000	0,530%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2020	14.12.2030	40 000 000	0,380%
Hypothèque à taux fixe	01.02.2018	31.01.2031	2 500 000	0,980%
Hypothèque à taux fixe	01.02.2018	31.01.2031	8 500 000	0,980%
Hypothèque à taux fixe	01.02.2018	31.01.2031	9 000 000	0,980%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	03.02.2031	50 000 000	0,690%
Hypothèque à taux fixe	14.05.2021	14.05.2031	8 000 000	0,430%
Hypothèque à taux fixe	03.06.2019	03.06.2031	11 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	14.06.2019	13.06.2031	14 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	25.11.2019	25.11.2031	50 000 000	0,580%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2022	12.12.2031	20 000 000	1,970%
Hypothèque à taux fixe	13.12.2021	13.12.2031	10 000 000	0,530%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	14.12.2031	20 000 000	0,520%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	15.12.2031	10 000 000	0,570%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	03.02.2032	50 000 000	0,730%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2032	15 000 000	2,270%
Hypothèque à taux fixe	25.06.2021	25.06.2032	30 000 000	0,480%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2032	20 000 000	0,600%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2022	30.11.2032	20 000 000	2,040%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2022	30.11.2032	25 000 000	2,110%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	14.03.2033	15 000 000	2,290%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	15.03.2033	16 000 000	2,400%
Hypothèque à taux fixe	25.11.2019	25.11.2033	100 000 000	0,620%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2033	18 600 000	0,520%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2021	13.12.2033	30 000 000	0,590%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2022	14.12.2034	20 000 000	2,140%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	13.07.2035	20 000 000	0,540%
Hypothèque à taux fixe	14.12.2022	14.12.2035	20 000 000	2,170%
Hypothèque à taux fixe	15.07.2021	15.07.2036	20 000 000	0,560%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	04.02.2037	20 000 000	0,880%
Hypothèque à taux fixe	04.02.2022	04.02.2037	22 000 000	0,840%
Hypothèque à taux fixe	15.03.2023	12.03.2038	20 000 000	2,120%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			1 226 800 000	

Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	02.10.2023	13.10.2023	130 000	2,610%
Avance à terme fixe	25.08.2023	25.10.2023	10 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	25.10.2023	26.10.2023	2 400 000	2,600%
Avance à terme fixe	25.09.2023	31.10.2023	15 000 000	2,190%
Avance à terme fixe	20.10.2023	15.11.2023	26 900 000	2,100%
Avance à terme fixe	31.10.2023	15.11.2023	7 500 000	2,090%
Avance à terme fixe	25.10.2023	30.11.2023	11 100 000	2,090%
Avance à terme fixe	15.11.2023	01.12.2023	2 400 000	2,060%
Avance à terme fixe	15.11.2023	01.12.2023	12 000 000	2,060%
Avance à terme fixe	01.12.2023	04.12.2023	11 850 000	2,090%
Avance à terme fixe	04.12.2023	14.12.2023	1 500 000	2,050%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.12.2023	11 000 000	2,060%
Avance à terme fixe	30.11.2023	29.12.2023	8 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	29.12.2023	10.01.2024	10 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	15.11.2023	12.01.2024	16 500 000	2,070%
Avance à terme fixe	14.12.2023	12.01.2024	40 000 000	2,080%
Avance à terme fixe	30.11.2023	31.01.2024	8 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	14.12.2023	31.01.2024	5 500 000	2,120%
Avance à terme fixe	14.12.2023	14.02.2024	13 000 000	2,030%
Avance à terme fixe	15.12.2023	14.02.2024	6 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.12.2023	14.02.2024	11 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	14.12.2023	22.02.2024	40 000 000	2,090%
Avance à terme fixe	31.01.2024	28.02.2024	13 500 000	2,070%
Avance à terme fixe	26.02.2024	28.02.2024	4 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	22.02.2024	28.03.2024	14 600 000	2,100%
Avance à terme fixe	22.02.2024	28.03.2024	25 000 000	2,070%
Avance à terme fixe	28.02.2024	28.03.2024	5 000 000	2,080%
Avance à terme fixe	28.02.2024	28.03.2024	13 500 000	2,060%

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

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/24, Credit Suisse 1a Immo PK a reçu les crédits suivants des fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	15.03.2024	02.04.2024	43 900 000	1,780%
Total des transactions en cours entre apports de capital collectifs			43 900 000	

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	29.09.2023	13.10.2023	42 200 000	1,850%
Crédit	13.10.2023	20.10.2023	25 500 000	1,800%
Crédit	31.10.2023	15.11.2023	9 000 000	1,845%
Crédit	12.01.2024	19.01.2024	49 300 000	1,830%
Crédit	19.01.2024	14.02.2024	49 300 000	1,855%
Crédit	14.02.2024	15.03.2024	49 300 000	1,825%

Les taux d'intérêt appliqués sont des taux moyens conformes au marché entre des avances à terme fixe et des dépôts à terme ou des placements comparables. Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

Prêts et crédits portant intérêt

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/24, le Credit Suisse 1a Immo PK n'a reçu aucun crédit non garanti.

Crédits en cours (au 31.3.2024)

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

Crédits échus (1.10.2023–31.3.2024)

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

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2023/24 (situation au 31 mars 2024)

Achats	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m ²
Aucun			
Ventes	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m ²
Genève , Rue Arnold Winkelried 6	Immeuble à usage commercial	5693	211
Soleure , Kronengasse 1, «Palais Besenval»	Immeuble à usage commercial	6462	2 112

Achats et ventes d'autres placements

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

Aucun

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

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

Transactions avec des personnes proches

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

Parts en circulation

Situation au 1^{er} octobre 2023	2 827 880 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 mars 2024	2 827 880 parts

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

* Immeubles vendus durant la période sous revue

¹ non annualisé

² Part de copropriété sur parking et espace environnant incluse

³ Copropriété ⁴⁰²/1 000 = 16 873 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)

🇳🇵 greenproperty Argent

🇳🇵 greenproperty Or

🇳🇵 Minergie

🇳🇵 Minergie-P

🇳🇵 CECS (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées de l'immeuble		Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique ¹ en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF
				m ²	m ²							en CHF	en %	
Immeubles d'habitation														
Adorf , Friedaustasse 11, 13, 15		3	60	2 583	4 703	1974	01.11.1999	Propriété exclusive	7 639 000	10 870 000	242 850	8 410	3,46	234 440
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	82 196 000	77 400 000	1 383 190	59 530	4,30	1 323 660
Agno , Via P. Vecchio 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, Residenza Le Bolle	🇳🇵	6	294	9 486	9 347	1991/2022	01.11.1999	Propriété exclusive	32 873 000	29 800 000	807 094	40 703	5,04	766 391
Allschwil , Langenhagweg 7, 9 / Steinbühlweg 68, 70	🇳🇵	8	148	4 266	5 247	2020	01.01.2002	Propriété exclusive	32 031 000	40 380 000	758 238	38 192	5,04	720 046
Arbon , Südstrasse 1	🇳🇵	1	40	1 473	1 471	2015	01.06.2019	Propriété exclusive	7 753 000	7 903 000	161 644	9 085	5,62	152 559
Bâle , Bleichstrasse 23, 25, 27 / Mattenstrasse 31		1	48	2 813	1 231	1994	01.01.2002	Propriété exclusive	8 966 000	14 720 000	316 140	2 010	0,64	314 130
Bâle , Delsbergerallee 1, 3 / Münchensteinstrasse 146	🇳🇵	1	14	1 087	596	1901	01.11.1999	Propriété exclusive	4 039 000	5 982 000	124 152	–	–	124 152
Bâle , Fasanenstrasse 140, 150 / Schorenweg 38a, 40		3	187	8 133	7 514	1972	01.01.2002	Propriété exclusive	28 273 000	47 750 000	982 842	35 729	3,64	947 113
Bâle , Luzernerweg 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	26 733 000	34 520 000	1 106 225	65 447	5,92	1 040 778
Bâle , Spalenring 55, 57, 59, 61 / Nonnenweg 55		4	61	3 231	1 866	1954	01.01.2002	Propriété exclusive	9 052 000	18 870 000	366 223	1 812	0,49	364 411
Berne , Oberweg 1, 3, 5	🇳🇵	3	48	2 113	2 480	1960	01.11.1999	Propriété exclusive	7 361 000	12 660 000	238 024	1 690	0,71	236 334
Binningen , Bottmingerstrasse 5, 7, «1Stein»	🇳🇵	2	56	2 308	3 004	2007	01.01.2002	Propriété exclusive	9 968 000	16 000 000	319 927	11 668	3,65	308 259
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	63 580 000	1 273 928	45 360	3,56	1 228 568
Birsfelden , Rheinparkstrasse 4, 6, 8		3	69	3 106	2 603	1960	01.01.2002	Propriété excl. en droit de superficie	9 272 000	15 120 000	343 746	18 074	5,26	325 672
Bottmingen , Falkenstrasse 6, 8, 10, 12, 14		4	49	1 926	4 118	1969	01.01.2002	Propriété exclusive	9 285 000	13 400 000	277 192	27 916	10,07	249 276
Brugg , Fröhlichstrasse 48 / Zimmermannstrasse 25, 27, 29, 33, 35, 37, 39 / Seidenstrasse 35		9	449	17 319	10 421	1974	01.11.2003	Propriété exclusive	55 210 000	78 860 000	1 727 889	25 147	1,46	1 702 742
Bussigny-Lausanne , Route d'Eguezchoudens 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21		8	204	7 127	6 542	1993	01.01.2000	Propriété exclusive	20 946 000	31 810 000	767 082	1 920	0,25	765 162
Cham , Eichstrasse 19a, 19b		2	34	1 598	1 883	1994	31.03.2000	Propriété exclusive	6 164 200	10 690 000	215 211	613	0,28	214 598
Cham , Eichstrasse 28		1	18	760	1 281	1981	31.03.2000	Propriété exclusive	3 638 000	6 232 000	107 724	420	0,39	107 304
Cham , Eichstrasse 31		1	18	760	1 342	1981	31.03.2000	Propriété exclusive	3 727 000	6 325 000	110 600	780	0,71	109 820
Clarens , Sentier des Borgognes 2, 4		2	85	2 898	1 888	1990	01.12.1999	Propriété exclusive	8 221 000	11 790 000	292 411	9 058	3,10	283 353
Cugy , Epi d'Or 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	🇳🇵	12	200	6 280	18 531	1984	01.01.2002	Propriété exclusive	39 688 000	41 690 000	733 051	179 566	24,50	553 485
Dietlikon , In Lampitzäckem 41, 43, 45		3	74	2 695	4 167	1984/2018	01.12.1999	Propriété exclusive	13 865 000	22 800 000	448 106	7 618	1,70	440 488
Dornach , Wollmattweg 2, 4, 6, 8		4	94	3 320	4 899	1966	01.01.2002	Propriété exclusive	10 539 000	16 090 000	337 344	7 618	2,26	329 726
Dübendorf , Ahomstrasse 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	80 080 000	1 659 677	13 063	0,79	1 646 614
Effretikon , Müslistrasse 7, 9		3	40	2 034	2 221	1967	01.11.1999	Propriété exclusive	6 342 000	10 120 000	208 605	–	–	208 605
Emmenbrücke , Fadenstrasse 26, 28, 30, 32		1	129	6 133	3 607	2023	01.05.2020	Propriété exclusive	41 471 900	43 500 000	785 323	48 840	6,22	736 483
Horgen , Kalkofenstrasse 25		1	70	2 826	2 702	1979	01.11.1999	Propriété exclusive	9 651 000	17 470 000	335 546	–	–	335 546
Horw , Brunnmattstrasse 12		1	62	1 808	1 865	1974	01.11.1999	Propriété exclusive	5 860 000	8 696 000	195 458	1 200	0,61	194 258
Lugano , Via Domenico Fontana 8		1	35	1 359	749	1993	01.02.2000	Propriété exclusive	5 246 000	6 539 000	164 689	47 820	29,04	116 869
Lugano , Via Francesco Borromini 7, 7a	🇳🇵	1	61	2 242	2 125	1991	01.03.2000	Propriété exclusive	7 249 000	8 941 000	225 551	4 647	2,06	220 904
Luterbach , Grützbachstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	🇳🇵	9	189	8 077	14 283	1988	01.11.1999	Propriété exclusive	36 381 000	35 660 000	662 398	274 120	41,38	388 278
Lucerne , Matthofring 20, 22, 24		3	34	1 588	2 174	1960	01.11.1999	Propriété exclusive	6 323 000	10 700 000	205 357	7 675	3,74	197 682
Muttenz , Seemättlistrasse 8, 10, 12, 14 / Lachmattstrasse 69, 71		6	148	4 306	2 822	1974	01.01.2002	Propriété exclusive	14 657 000	25 560 000	484 390	67 354	13,90	417 036
Riehen , Bäumlhofstrasse 388, 390, 394 / Gotenstrasse 2, 6 / Helvetierstrasse 2, 4, 6	🇳🇵	7	67	3 788	4 683	1960	01.01.2002	Propriété excl. en droit de superficie	8 664 000	10 750 000	403 499	12 267	3,04	391 232
Riehen , Dömliweg 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 31, 33		15	104	4 760	10 503	1965	01.01.2002	Propriété exclusive	23 310 200	24 990 000	598 526	9 169	1,53	589 357
Romanshorn , Löwenstrasse 3	🇳🇵	1	53	1 755	919	2022	10.06.2020	Propriété exclusive	13 377 000	13 370 000	250 192	56 209	22,47	193 983
Seuzach , Stadlerstrasse 26, 28, 30, 32, 35		4	102	3 236	6 828	1992	01.01.2002	Propriété exclusive	12 248 000	17 730 000	389 496	6 550	1,68	382 946
Spiez , Obere Bahnhofstrasse 22a-m		12	204	7 206	13 029	1984	01.11.1999	Propriété exclusive	29 674 000	37 370 000	818 227	39 134	4,78	779 093
Stadel , Buechenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16		3	104	3 396	4 755	2018	30.06.2021	Propriété exclusive	22 325 000	22 110 000	436 002	17 661	4,05	418 341
Villeneuve , Chemin du Cabinet 5-11		4	157	4 519	7 428	2017	01.06.2019	Propriété exclusive	32 803 000	31 750 000	634 911	33 660	5,30	601 251
Volketswil , Ackerstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41		14	327	10 430	17 584	1985	01.03.2006	Propriété exclusive	52 967 000	71 420 000	1 375 312	–190	–0,01	1 375 502
Wädenswil , Speerstrasse 1, 3		2	42	1 480	2 975	1967	01.11.1999	Propriété exclusive	6 571 000	8 436 000	203 560	54 852	26,95	148 708
Winterthur , Eichgutstrasse 2, 4, 6 / Rudolfstrasse 21, 23, 25, «Eichgut»	🇳🇵	6	242	11 477	4 391	2005	13.10.2003	Propriété exclusive	48 740 800	88 950 000	1 589 079	37 633	2,37	1 551 446
Winterthur , Im Grüntal 19, 21, 23, 25		4	68	2 818	3 862	1984	01.11.1999	Propriété exclusive	12 905 000	21 320 000	378 184	960	0,25	377 224
Zurich , Armin-Bollinger-Weg 3, 5, 7 / Birchstr. 183a, 183b / Lamprechtweg 4a-4i / Brown-Boveri-Str. 4a, «Octavo II»		5	275	13 513	6 743	2004/2021	20.12.2001	Propriété exclusive	87 409 000	117 950 000	2 221 409	5 600	0,25	2 215 809
Zurich , Dörflistrasse 58, 60		2	22	784	543	1954	01.11.1999	Propriété exclusive	3 094 000	6 217 000	125 552	–	–	125 552
Zurich , Hagenholzstrasse 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, «Andreaspark»		9	368	21 261	13 661	2005	13.06.2003	Propriété exclusive	89 433 000	142 530 000	2 718 978	34 843	1,28	2 684 135
Total immeubles d'habitation		257	6 227	250 054	291 198				1 111 043 100	1 497 401 000	30 510 754	1 371 433	4,49	29 139 321
dont en droit de superficie									44 669 000	60 390 000	1 853 470	95 788	5,17	1 757 682

Immeubles à usage commercial														
Aarau , Hintere Bahnhofstrasse 5, 6, 7, 8, 10		5	191	10 052	7 888	2003	01.06.2001	Propriété exclusive	39 021 000	59 110 000	1 361 919	12 442	0,91	1 349 477
Baden , Langhaus 1, 2, 3, 4, 5, «Langhaus Baden Bahnhof West»		1	250	14 088	9 063	2001	01.11.1999	Propriété excl. en droit de superficie	54 262 000	85 820 000	2 405 522	29 046	1,21	2 376 476
Bâle , Freie Strasse 90		1	9	3 025	936	1842	18.06.2007	Propriété exclusive	18 723 000	22 170 000	511 656	–	–	511 656
Bellinzona , Via dei Gaggini 3		1	242	15 763	28 290	1998	01.04.2001	Propriété exclusive	53 869 000	42 360 000	1 293 105	326 428	25,24	966 677
Berne , Schönburgstrasse 41, 41a		1	93	3 078	2 018	1965	01.11.1999	Propriété exclusive	6 981 000	9 735 000	306 192			

Liste des immeubles

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

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

¹ Immeubles vendus durant la période sous revue

¹ non annualisé

² Part de copropriété sur parking et espace environnant incluse

³ Copropriété ⁴⁰²/1 000 = 16 873 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)

🇳🇱 greenproperty Argent

🇳🇱 greenproperty Or

🇳🇱 Minergie

🇳🇱 Minergie-P

🇳🇱 CECS (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées de l'immeuble		Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique ¹ en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF
				Surface totale	Surface totale							en CHF	en %	
				m ²	m ²				en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en CHF
Genève , Rue Arnold-Winkelried 6											39 800	3 130	7,86	36 670
Hochdorf , Industriestrasse 2		1	106	1 945	5 324	2015	01.06.2019	Propriété exclusive	9 811 000	9 387 000	262 021	–	–	262 021
Lausanne , Avenue de Provence 15		1	186	8 271	3 524	1992	01.11.2004	Propriété par étage	24 275 000	34 360 000	1 013 817	92 292	9,10	921 525
Lausanne , Place de la Riponne 4		1	26	4 184	908	1980	01.01.2002	Propriété exclusive	24 979 000	31 770 000	710 842	8 533	1,20	702 309
Lausanne , Rue du Grand Pont 16-18		1	27	2 169	561	1958	01.01.2020	Propriété exclusive	27 322 000	26 310 000	498 616	–196	–0,04	498 812
Martigny , Rue du Simplon 37		1	115	2 144	6 722	2007	01.07.2021	Propriété exclusive	8 850 000	8 158 000	271 888	15 270	5,62	256 618
Meyrin , Hôtel Industriel des Galants	🇳🇱	1	224	26 103	12 247	2015	31.12.2015	Propriété excl. en droit de superficie	104 685 000	87 460 000	2 387 671	191 133	8,00	2 196 538
Neuchâtel , Rue de l'Hôpital 20		1	22	3 058	842	1829	01.07.2000	Propriété exclusive	17 271 000	17 350 000	447 435	3 944	0,88	443 491
Neuchâtel , Rue de Monruz 34		1	125	13 231	5 572	1902	01.01.2004	Propriété exclusive	30 516 000	32 340 000	937 771	–	–	937 771
Neuendorf , Industriestrasse 9, «Logistikcenter»		1	235	42 003	31 651	2005	01.09.2006	Propriété exclusive	73 709 600	71 920 000	2 088 588	25 800	1,24	2 062 788
Petit-Lancy , Avenue des Morgines 12, «Geneva Business Center»		2	697	21 869	12 866	1977/1989	01.12.1999	Propriété exclusive	136 874 000	104 860 000	4 061 601	788 837	19,42	3 272 764
Pfäffikon , Churerstrasse 120, 122		2	191	5 428	4 554	2002	01.01.2009	Propriété excl. en droit de superficie	48 699 000	39 630 000	1 097 572	–	–	1 097 572
Pratteln , Grüssenweg 10, «Grüssen-Center»		1	370	19 073	14 081	2000	01.09.2003	Propriété exclusive	75 788 000	48 910 000	1 539 408	141 298	9,18	1 398 110
Renens , Rue de la Gare de Triage 5, 7 (Parc du Simplon - Gebäude A2/A3)2		1	125	16 237	10 657	2021	01.07.2019	Propriété exclusive	141 512 000	138 470 000	2 487 360	–	–	2 487 360
Schaffhouse , Mühlenlentalstrasse 36, 38	🇳🇱	2	54	6 252	3 801	2007	17.07.2008	Propriété exclusive	24 255 000	27 040 000	715 367	–	–	715 367
Schmittlen , Bahnhofstrasse 47, 47a		2	168	23 525	41 142	1991	01.07.2008	Propriété exclusive	43 403 000	48 150 000	1 295 607	–	–	1 295 607
Signy , Les Fléchères, «Signy Centre»		1	112	25 058	18 692	1996	01.11.1999	Propriété exclusive	146 729 900	149 950 000	4 505 045	190 801	4,24	4 314 244
Sion , Avenue du Midi 9 / Rue de la Dent-Blanche		1	53	4 208	704	1993	01.07.2000	Propriété excl. en droit de superficie	10 580 800	11 360 000	399 048	490	0,12	398 558
Sion , Rue des Vergers 1 / Avenue de la Gare		1	79	3 535	601	1988	01.12.2007	Propriété exclusive	8 053 000	8 487 000	292 436	1 002	0,34	291 434
Soleure , Kronengasse 1, «Palais Besenval»											25 755	–	–	25 755
Soleure , Schänzlistrasse 5		1	157	6 725	2 783	2006	01.10.2002	Propriété exclusive	27 600 000	23 110 000	791 700	–	–	791 700
Soleure , Weissensteinstrasse 5		1	45	2 185	1 187	1990	01.11.1999	Propriété exclusive	6 268 000	4 010 000	167 208	60 044	35,91	107 164
Spreitenbach , centre commercial Tivoli		1	8	4 608	1 940	1971	01.03.2021	Propriété par étage	53 061 000	49 810 000	1 314 219	–	–	1 314 219
St-Gall , Bohli 17		1	23	1 311	511	1802	12.07.2019	Propriété exclusive	10 609 000	8 545 000	114 558	–	–	114 558
Stansstad , Untert Sagi 6		1	57	1 695	2 361	2005	01.06.2019	Propriété exclusive	6 235 000	6 034 000	170 214	7 526	4,42	162 688
Vernier , Chemin du Château-Bloch 11, «Mistral»	🇳🇱	1	228	21 847	24 120	2014	01.09.2017	Propriété exclusive	84 652 600	79 340 000	1 703 186	176 044	10,34	1 527 142
Villeneuve , Chemin de la Confrerie/ Rte des Paquays 105		1	109	3 505	7 634	2006	30.06.2021	Propriété exclusive	15 972 000	13 950 000	416 434	–	–	416 434
Zoug , Grafenauweg 12, «West III»		1	63	4 742	3 341	1995	01.11.1999	Propriété exclusive	28 583 900	37 940 000	660 075	–	–	660 075
Zurich , Grossmünsterplatz 6		1	17	1 395	235	1812	01.11.1999	Propriété exclusive	8 226 000	20 460 000	351 230	6 547	1,86	344 683
Zurich , Grubenstrasse 10		1	126	6 248	3 351	1980	01.07.2008	Propriété exclusive	29 997 000	40 360 000	936 804	–	–	936 804
Zurich , Kalanderplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büntenweg 16-22 / Giesshübelstr. 17, «Silhicy»		6	472	40 637	16 212	2007	26.06.2003	Copropriété	302 430 000	328 019 940	8 417 311	251 085	2,98	8 166 226
Zurich , Stampfenbachplatz 4 / Walchestrasse 17, Stampfenbachstrasse 55		2	43	4 002	825	1924	01.01.2002	Propriété exclusive	30 542 000	49 760 000	944 288	6 700	0,71	937 588
Zurich , Thurgauerstrasse 80 / Schärenmoosstrasse 74, «Leonardo»	🇳🇱	1	231	25 611	10 528	2002	01.12.1999	Propriété exclusive	167 162 000	132 520 000	3 443 242	515 535	14,97	2 927 707
Zurich , Waldmannstrasse 12		1	14	1 018	363	1884	01.06.2019	Propriété exclusive	16 734 000	16 380 000	212 782	36 900	17,34	175 882
Total Immeubles à usage commercial		66	7 007	544 472	470 052				2 356 865 600	2 403 454 940	61 171 090	2 992 656	4,89	58 178 434
dont en propriété par étage									77 336 000	84 170 000	2 328 036	92 292	3,96	2 235 744
dont en droit de superficie									218 226 800	224 270 000	6 289 813	220 669	3,51	6 069 144

Immeubles à usage mixte														
Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées de l'immeuble		Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique ¹ en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF
				m ²	m ²				en CHF	en CHF	en CHF	en CHF	en %	en CHF
Berne , Holzikofenweg 22		1	81	1 488	1 708	1966	01.11.1999	Propriété exclusive	6 256 000	8 328 000	207 165	3 240	1,56	203 925
Emmenbrücke , Gerliswilerstrasse 13 a-d		1	94	12 477	5 588	2023	01.05.2020	Propriété exclusive	69 877 000	57 290 000	1 207 610	650 043	53,83	557 567
Emmenbrücke , Seetalplatz 1a-f, Fadenstrasse 33		1	526	20 487	8 903	2000	01.12.1999	Propriété exclusive	147 274 900	129 120 000	2 597 624	453 412	17,45	2 144 212
Frauenfeld , Thundorferstrasse 25, 27, 27a, 27b, 29, 29b, 31, 31a, 31b		9	138	4 554	3 896	1985	01.11.1999	Propriété exclusive	15 880 000	17 050 000	457 164	57 436	12,56	399 728
Lausanne , Avenue de Beauieu 1, 3, 5 / Avenue de France 2		4	72	4 388	1 088	1920	31.12.2002	Propriété exclusive	18 735 000	21 820 000	595 360	70 960	11,92	524 400
Lausanne , Avenue de Beaumont 9		1	75	2 896	1 990	1989	01.01.2002	Propriété exclusive	11 073 800	18 380 000	433 879	625	0,14	433 254
Locarno , Largo Franco Zorzi 1 / Via Santa Caterina 1		1	36	2 536	996	1930	30.06.2021	Propriété exclusive	20 854 000	19 190 000	463 009	6 390	1,38	456 619
Locarno , Via Vallemaggia 13, 15 / Via Galli 8	🇳🇱	1	130	4 296	2 912	2022	24.06.2019	Propriété exclusive	31 443 000	28 940 000	633 436	14 285	2,26	619 151
Neuchâtel , Place Pury 13 / Rue du Môle 2, 4		2	21	1 440	555	1862/2021	01.11.1999	Propriété exclusive	15 212 000	11 030 000	202 818	46 898	23,12	155 920
Opfikon , Thurgauerstrasse 132-156, «Lindbergh-Allee», Glattpark»	🇳🇱	1	511	28 804	12 290	2015	21.02.2012	Propriété exclusive	189 025 900	195 800 000	4 578 237	219 638	4,80	4 358 599
Soleure , Hauptgasse 21		1	11	1 199	282	1900	30.06.2021	Propriété exclusive	9 960 000	10 280 000	196 365	40 671	20,71	155 694
Thoune , Bälliz 54		1	18	1 695	356	1927	01.11.1999	Propriété exclusive	11 012 000	13 080 000	238 473	–	–	238 473
Wallisellen , Richtarkade 21, 23, Richtiring 20, 22, 26, 28, 30, Favreweg 2, 4, 6, «Richti Areal, Ringhof»	🇳🇱	1	207	13 877	8 504	2013	01.07.2014	Propriété exclusive	92 047 000	101 560 000	2 017 439	38 105	1,89	1 979 334
Yverdon-les-Bains , Rue d'Entremonts 13, 15, 17		3	51	2 013	3 018	1990	01.01.2002	Propriété exclusive	5 269 200	7 048 000	209 022	110	0,05	208 912
Zurich , Fierzgasse 16, 18, 22, 30 / Limmatstrasse 119, 123, 125 / Limmatplatz 1		8	112	7 629	2 478	1899	01.01.2002	Propriété exclusive	43 092 000	77 850 000	1 364 588	12 588	0,92	1 352 000
Zurich , Hardturmstrasse 130, «Limmatwest»		1	111	6 214	4 120	2002	23.11.1999	Propriété exclusive	23 459 000	43 530 000	881 150	154 800	17,57	726 350
Zurich , Militärstrasse 105, 109		2	173	6 669	1 963	1964	31.12.2002	Propriété exclusive	37 298 000	54 380 000	1 156 818	15 655	1,35	1 141 163
Total Immeubles à usage mixte		39	2 367	122 602	60 647				747 768 800	814 676 000	17 440 157	1 784 856	10,23	15 655 301

Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction														
Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées de l'immeuble		Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique ¹ en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF
				m ²	m ²									

Notes

concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2024

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2: Publication des surfaces vacantes

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

Note 3: Modifications du contrat de fonds au 31 mars 2024

Par sa décision du 14 mars 2024, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 31 mars 2024. La publication du 7 février 2024 sur Swiss Fund Data avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse 1a Immo PK

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

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

Note 4: 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 L Fus. 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 L Fus). 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^{er} 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 prospectus auquel a été intégré le contrat de fonds, la feuille d'information de base ainsi que les derniers rapports semestriels et 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'étend aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Funds AG

Entité du groupe UBS

Uetlibergstrasse 231

CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realestatefunds