

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, Winterthour, 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 vénables | 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 vénables 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 | 30.05.2021 | 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

^{*} 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 | | | | | | | | Propriété exclusive | 9 811 000 | 9 387 000 | 39 800 | 3 130 | 7,86 | 36 670 |
| Hochdorf , Industriestrasse 2 | | 1 | 106 | 1 945 | 5 324 | 2015 | 01.06.2019 | Propriété exclusive | 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 , Untere 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 , Kalandplatz 1-11 / Kalandergasse 1,4 / Büthenweg 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 | 5 155 535 | 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 | 4 236 | 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