

# Fonds immobiliers suisses

## Chiffres-clés



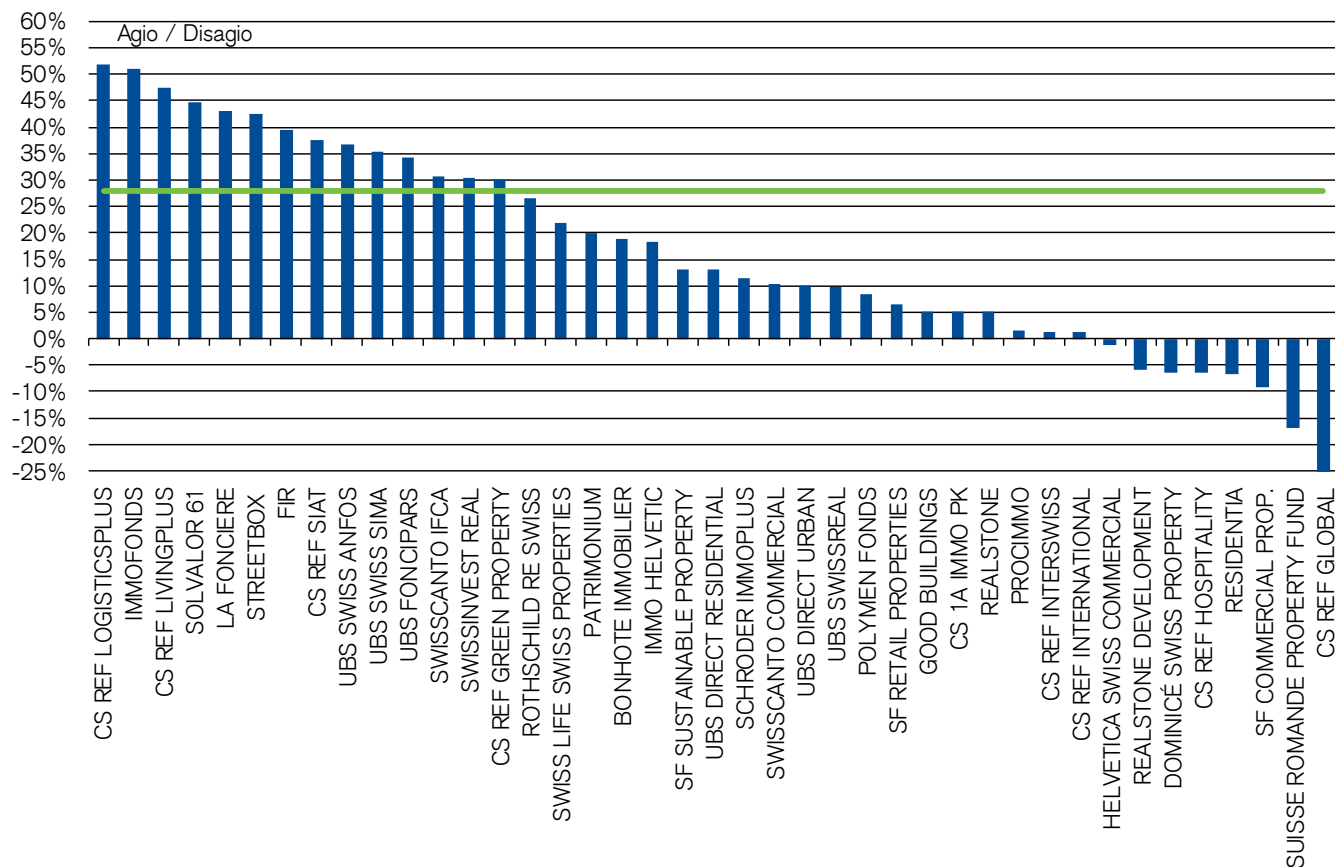
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA  
Global Real Estate – Suisse  
juin 2020

Suisse: Uniquement pour investisseurs qualifiés tels que définis en vertu de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux («LPCC»).

CREDIT SUISSE 

# Agios et disagios des fonds immobiliers suisses

## Moyenne des fonds cotés<sup>1</sup>: 28.1%

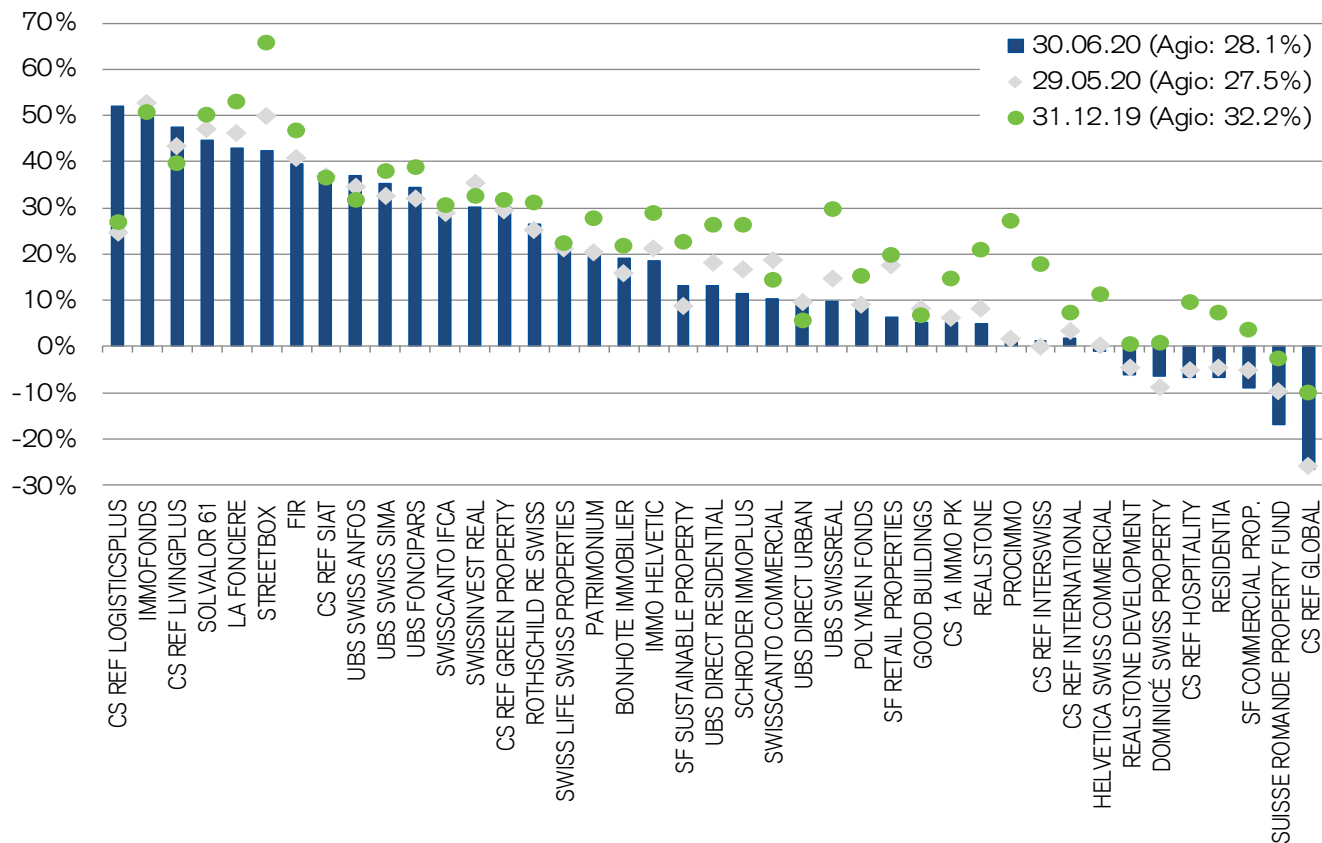


Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

<sup>1</sup> Agio pondéré tenant compte des fonds non-cotés et internationaux (CS 1a Immo PK, CS REF International, CS REF Global): 24.8%. Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers

# Changement des agios et disagios

Par rapport au mois précédent et depuis le début de l'année

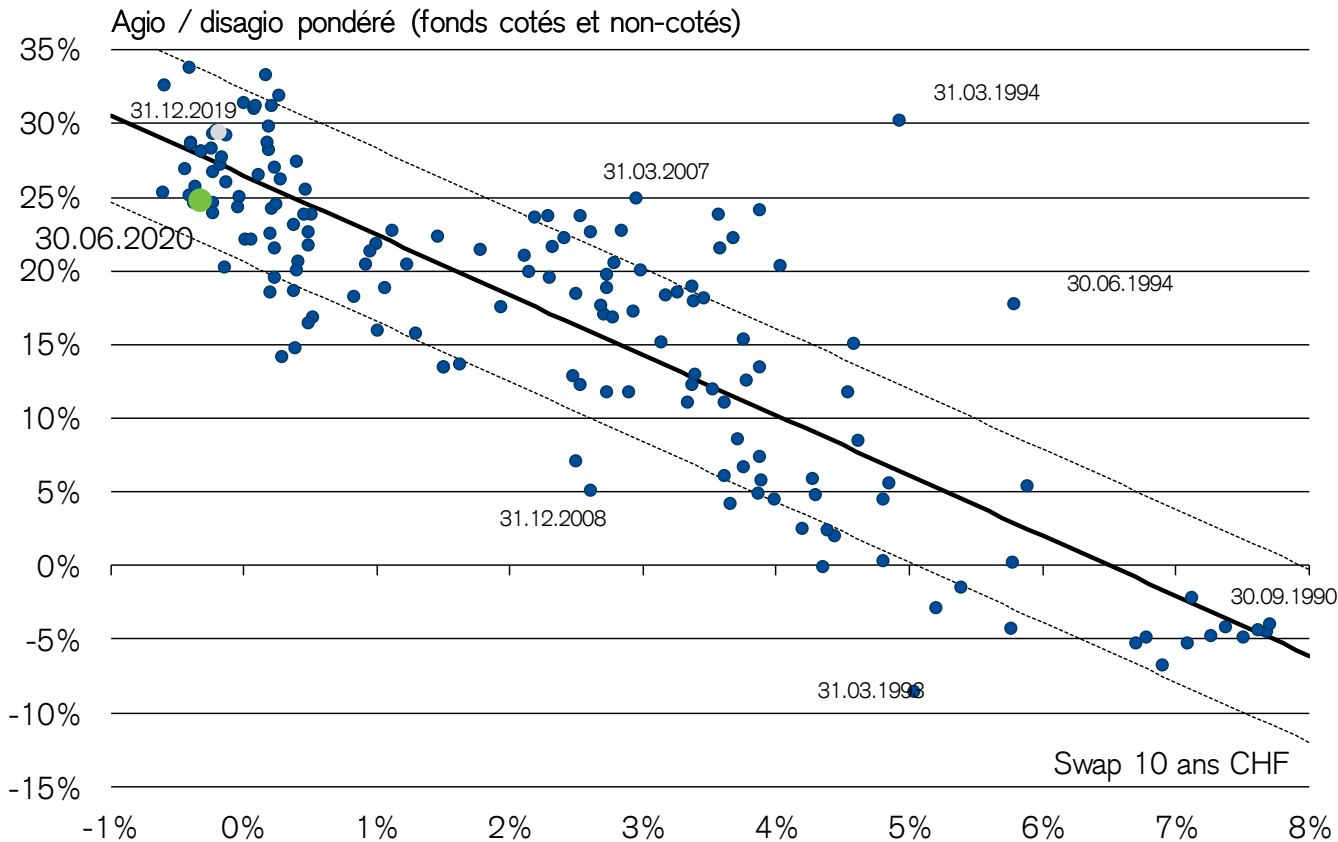


Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.

# Agios et disagios des fonds immobiliers suisses

## Lien avec les taux d'intérêt à long terme

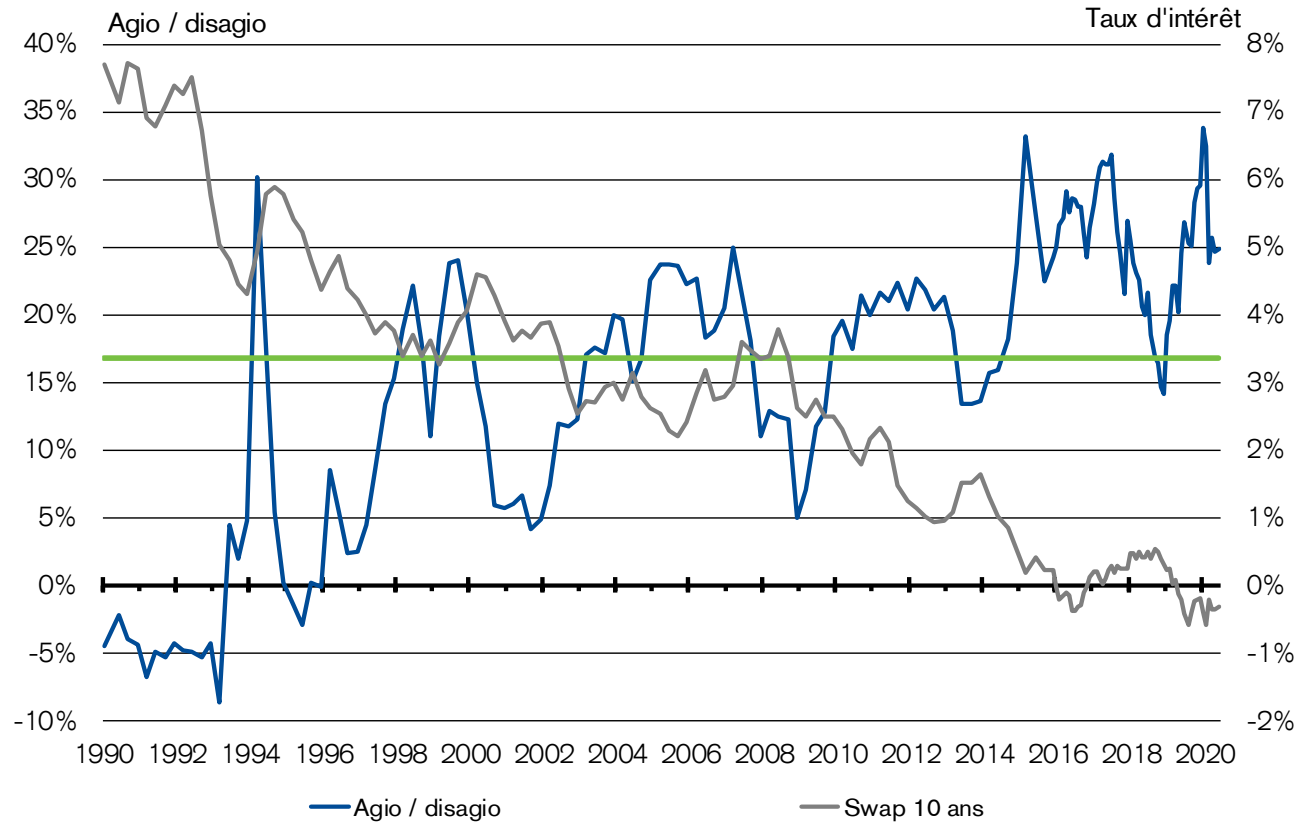


Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

Le graphique montre le lien existant entre les taux d'intérêt à long terme (axe horizontal) et la moyenne de l'agio en fin de trimestre depuis 1990. En général, plus le taux d'intérêt est bas, plus l'agio est élevé. Outre les taux, il existe bien entendu d'autres facteurs d'influence (caractère de la demande, nouveaux produits, avantages fiscaux, etc.).

# Agios et disagios des fonds immobiliers suisses

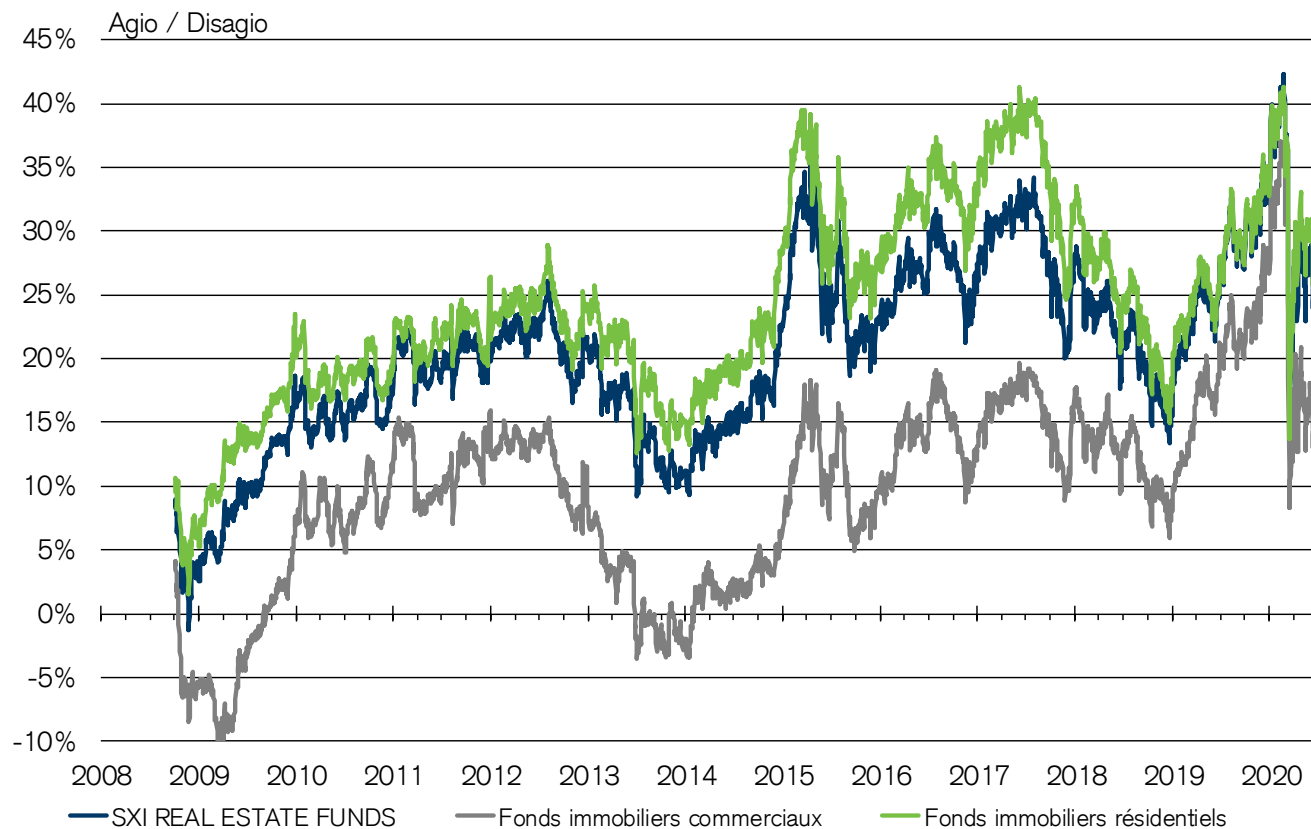
## Moyenne à long terme



Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
 Dernières données au: 30.06.2020

# Développement des agios depuis octobre 2008

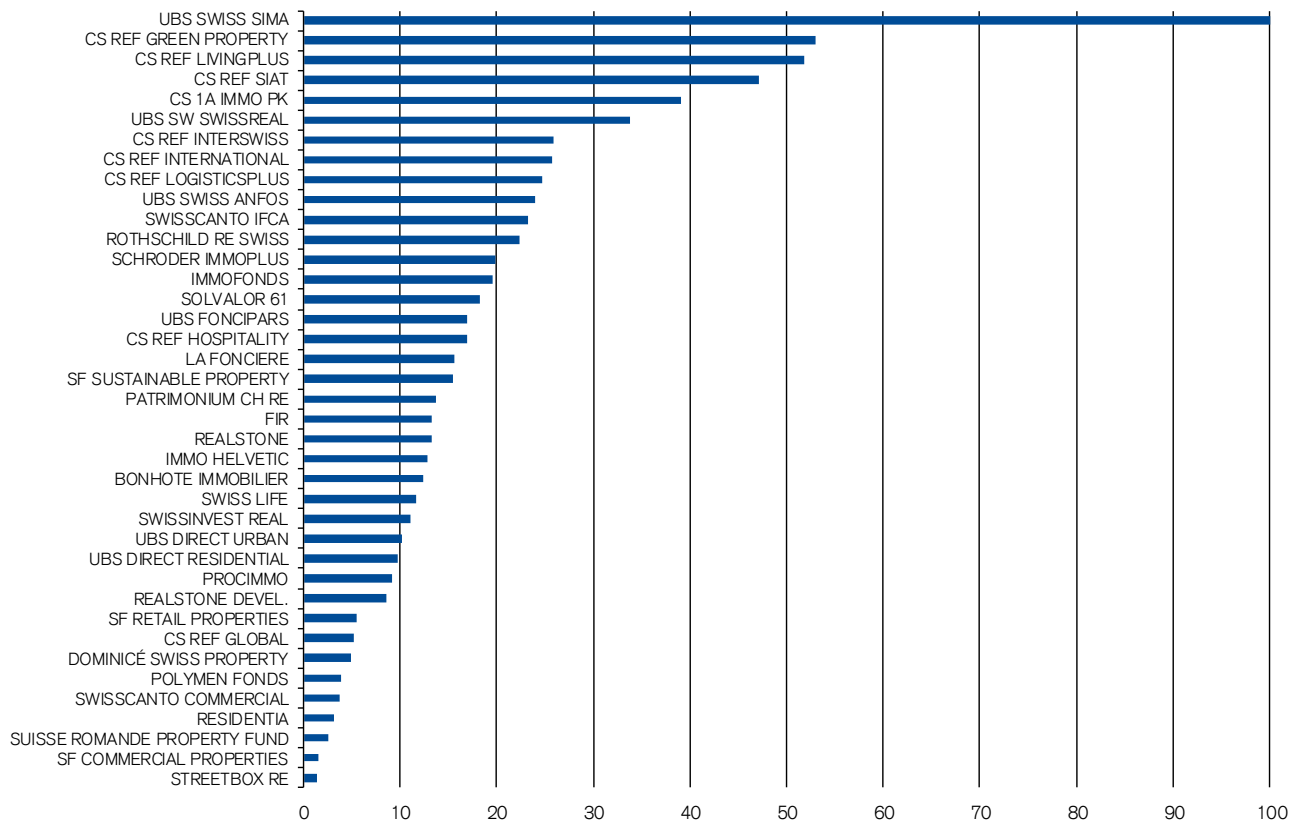
## Fonds immobiliers commerciaux et résidentiels



Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

# Moyenne du chiffre de négoce mensuel

## Entre juillet 2019 et juin 2020 en mio. CHF



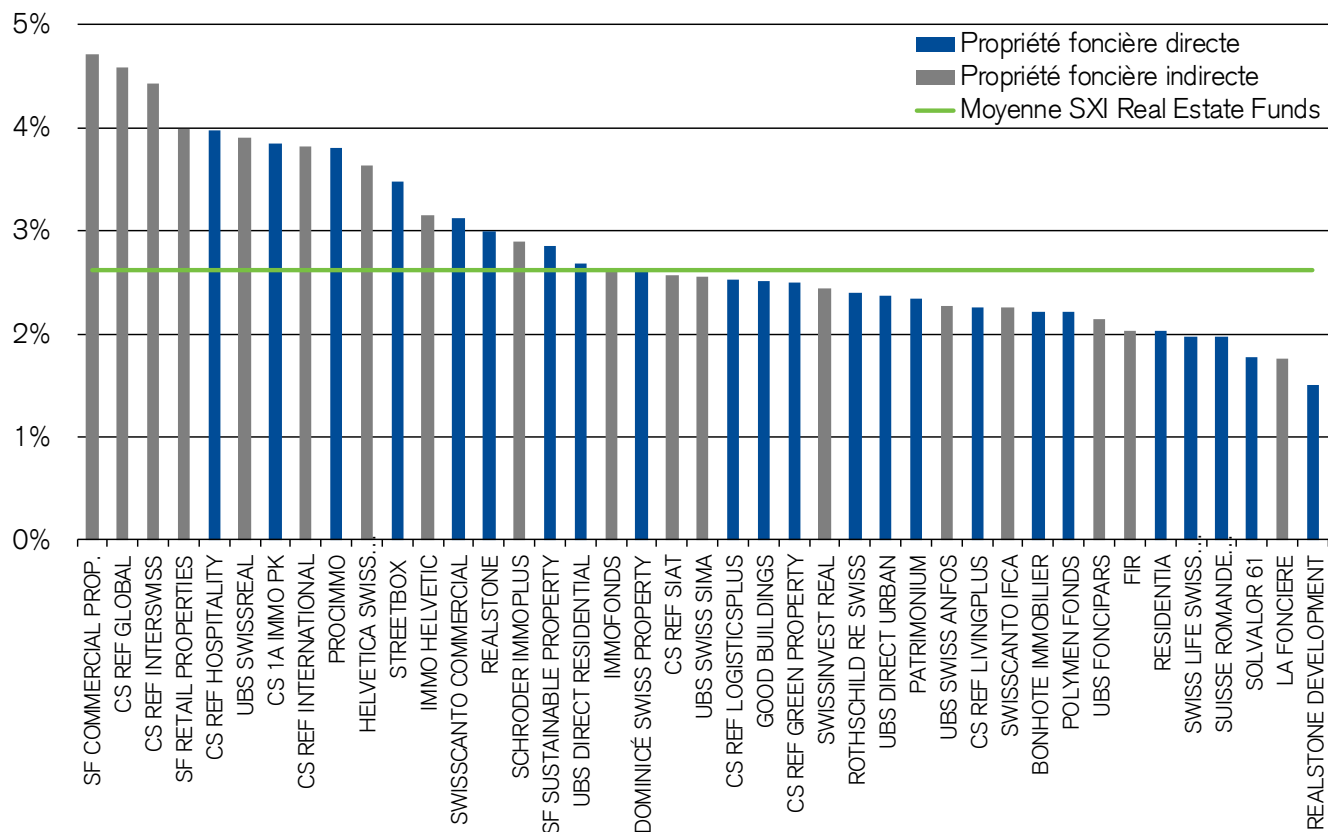
Sources: Credit Suisse AG, Datastream

Dernières données au: 30.06.2020

CS 1a Immo PK, CS REF International, Marché hors cote. Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.

# Rendement sur distribution des fonds immobiliers suisses

## Distribution brute par part en % du cours du marché



Source: Credit Suisse AG, Datastream, dernier rapport annuel des fonds

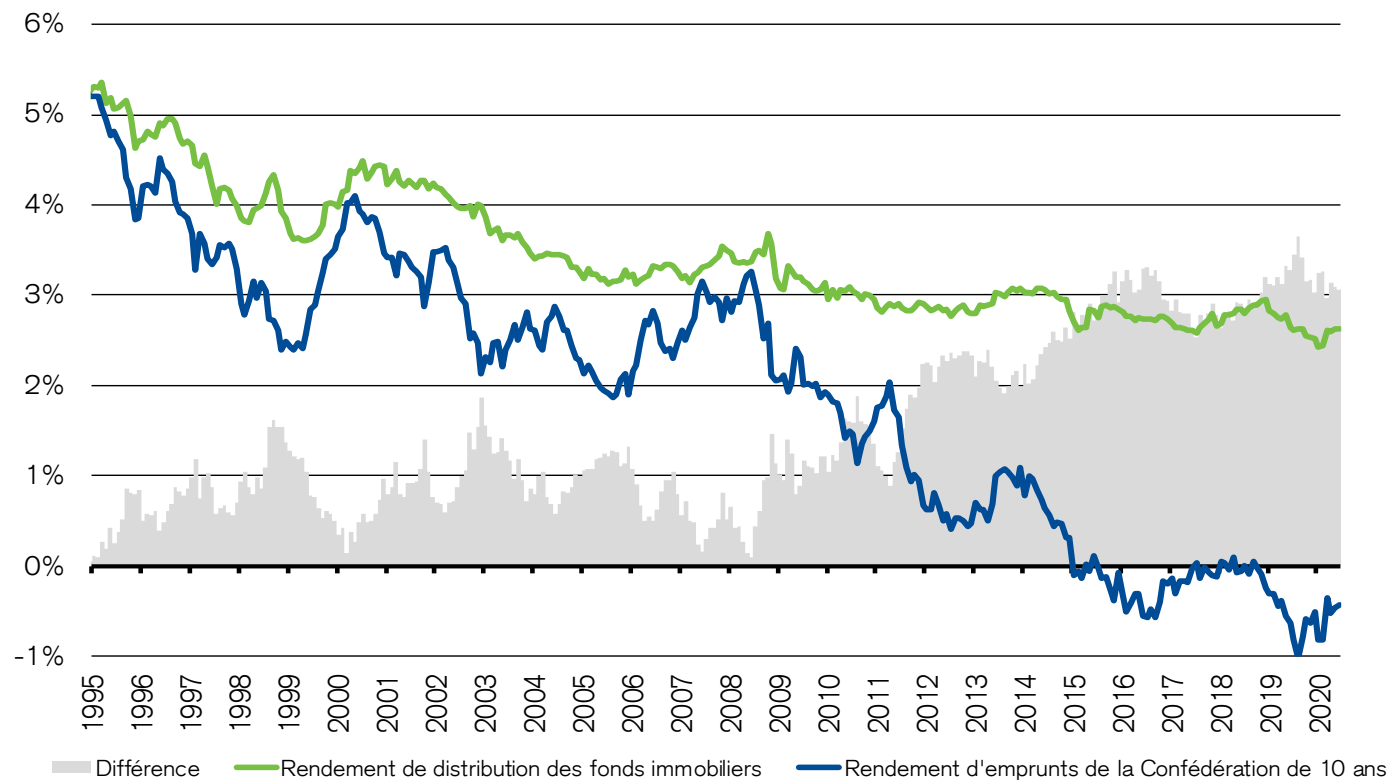
Dernières données au: 30.06.2020

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.



# Rendement sur distribution des fonds immobiliers suisses

## En comparaison avec les emprunts de la Confédération



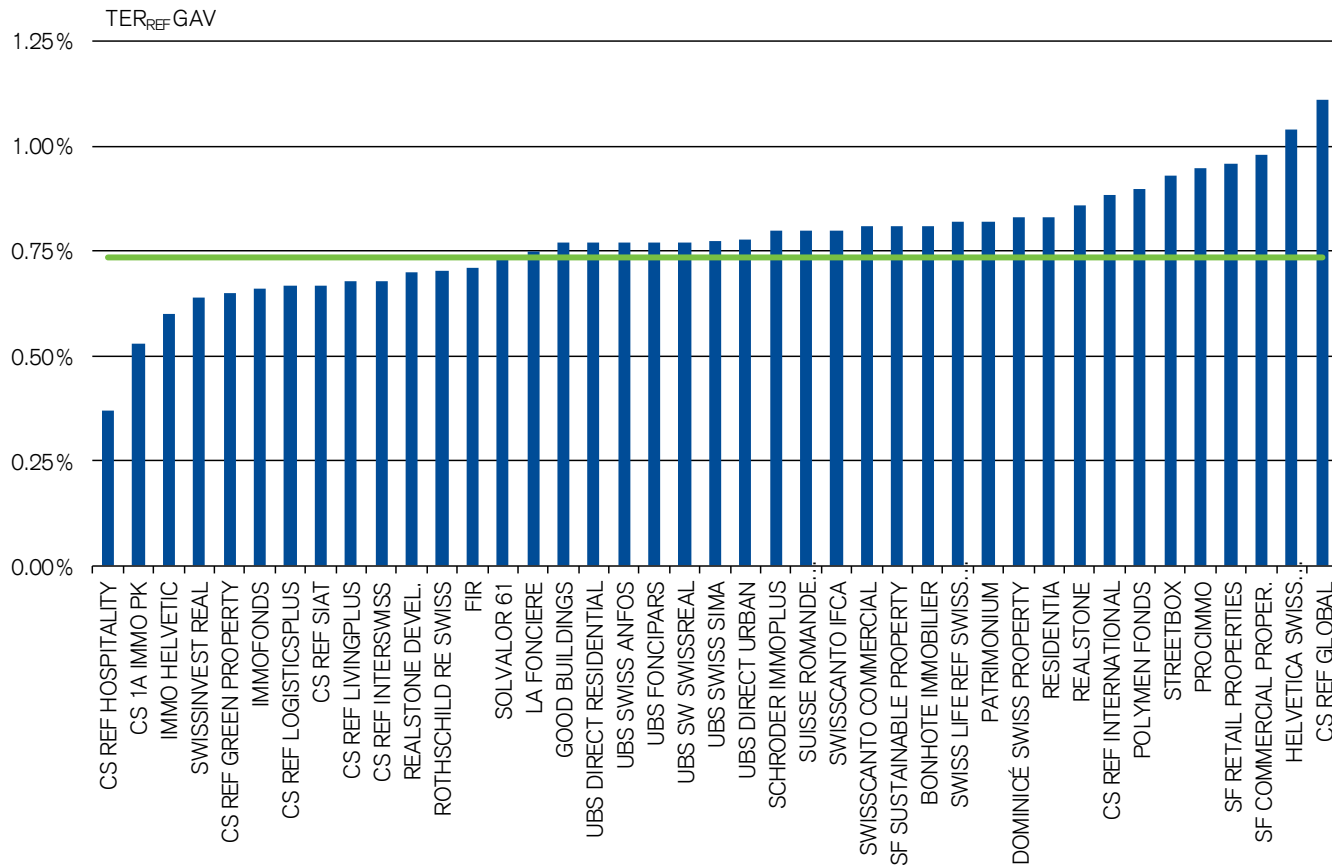
Source: Credit Suisse AG, Datastream, dernier rapport annuel des fonds

Dernières données au: 30.06.2020

Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs.

# Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub> GAV)

## Charges d'exploitation du fonds en % de la fortune totale

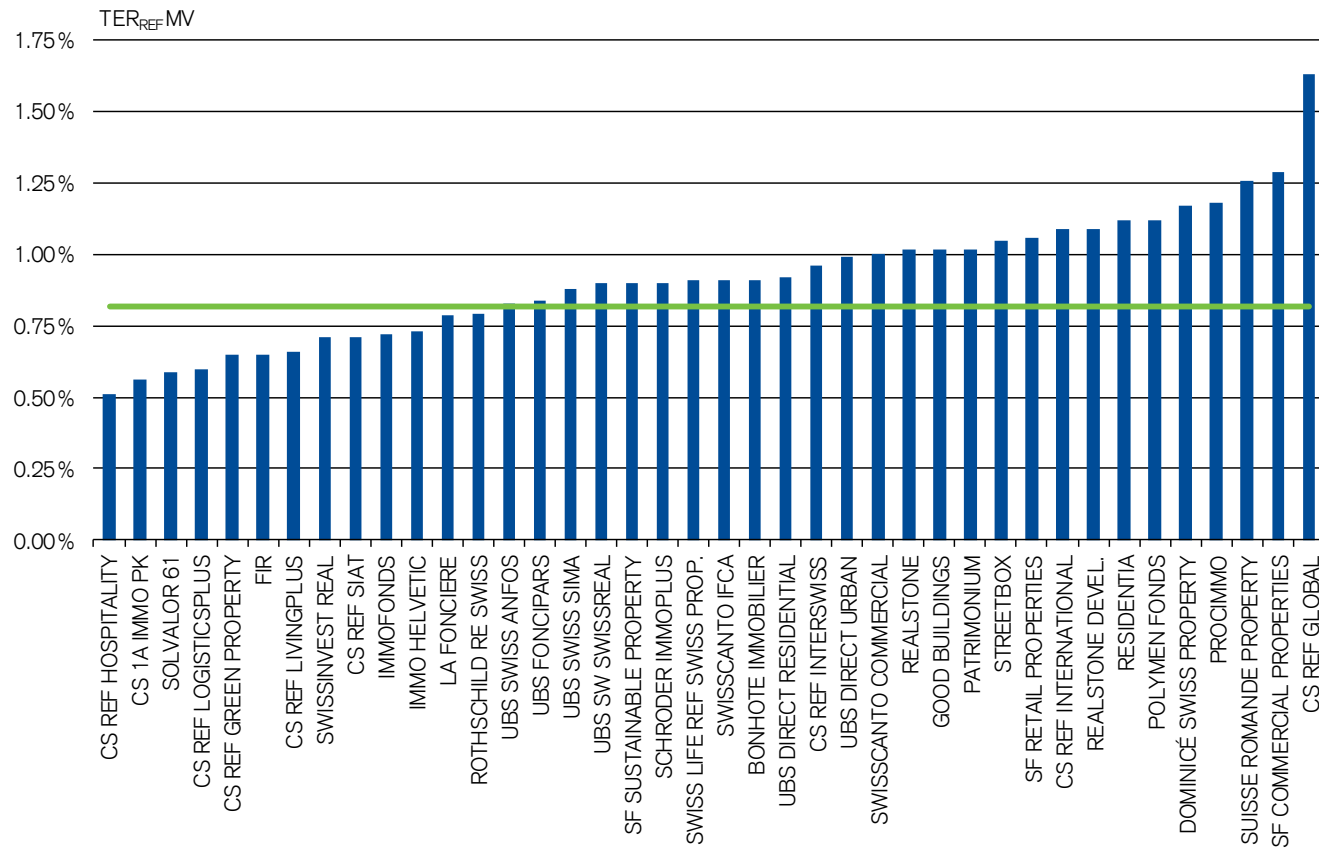


Source: Credit Suisse AG, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.

# Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub> MV)

## Charges d'exploitation du fonds en % de la valeur de marché

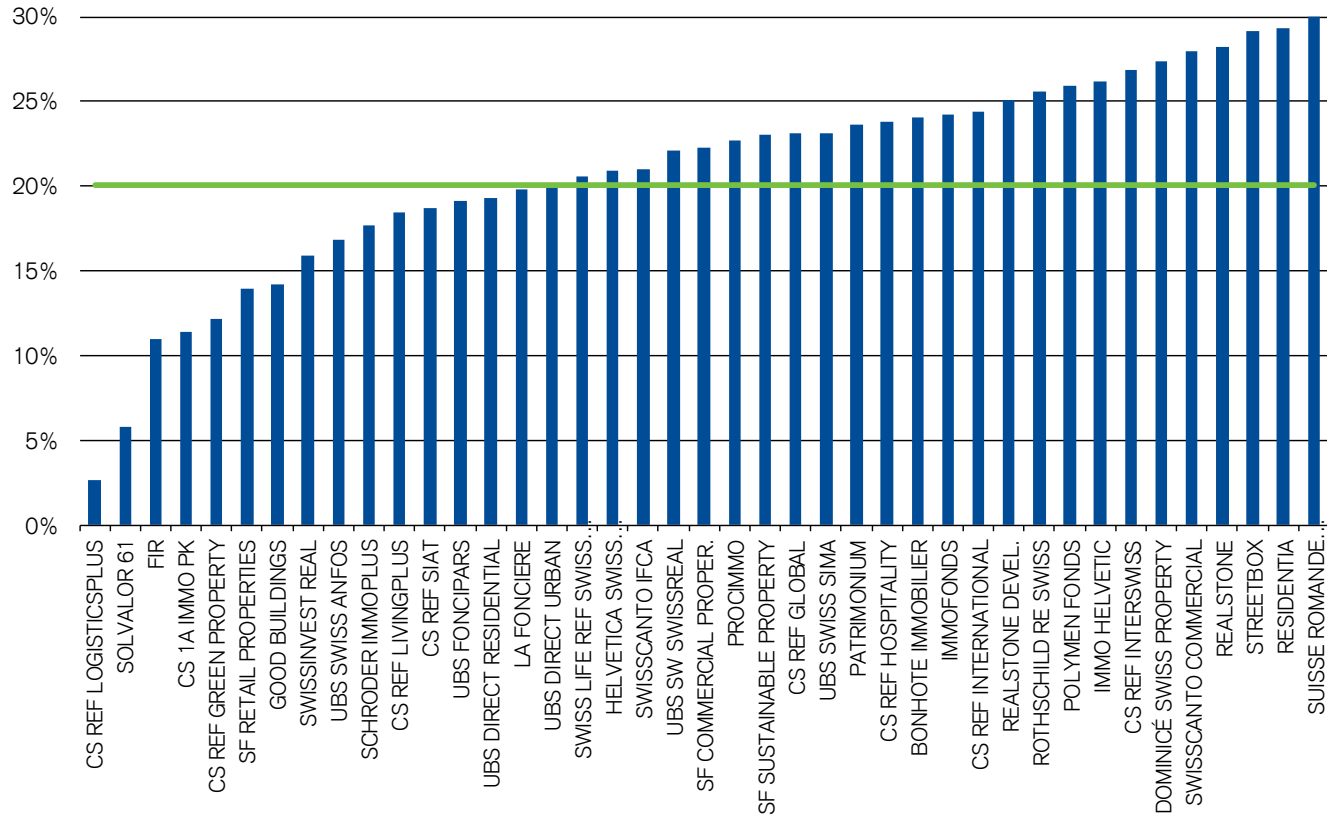


Source: Credit Suisse AG, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers

# Coefficient d'endettement

## Engagements en % des valeurs vénales



Source: Credit Suisse AG, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 30.06.2020

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.

# Chiffres-clés des fonds immobiliers suisses

Nom	Cours	Derniers 12 mois		Performance		Vola.	VIN	Agio	Rendement	TER <sub>REF</sub>	Volumes	Capitalisation	Focus	Propriété
	30.06.2020	Plus haut	Plus bas	YTD	-5 ans p.a.	3 ans ann.	par part (prov.)		de distribution (%)	(MV)	mio. CHF <sup>4</sup>	mio. CHF	d'investissement	foncière <sup>5</sup>
UBS SWISS SIMA	127.10	141.20	111.10	2.8%	7.1%	8.3%	93.9	35.4%	2.6%	0.88%	121.3	9'104.6	Mixte	Indirecte
CS 1A IMMO PK <sup>1,3</sup>	1300.00	1485.00	1280.00	-6.8%	0.9%	9.8%	1236.6	5.1%	3.7%	0.56%	39.1	3'676.2	Mixte	Directe
CS REF INTERNATIONAL <sup>2,3</sup>	1105.00	1230.00	1065.00	-3.2%	3.0%	8.6%	1086.4	1.2%	3.8%	1.09%	25.7	3'378.4	Etranger	Indirecte
CS REF LIVINGPLUS	159.30	164.30	131.70	8.5%	7.0%	10.4%	107.9	47.6%	2.3%	0.66%	51.9	3'322.1	Résidentiel	Directe
CS REF SIAT	210.00	219.00	176.10	2.7%	6.3%	9.7%	152.6	37.6%	2.7%	0.71%	47.1	3'242.1	Résidentiel	Indirecte
CS REF GREEN PROPERTY	148.00	176.40	132.30	-1.1%	6.1%	10.6%	113.7	30.1%	2.5%	0.65%	53.1	2'905.5	Durabilité	Directe
UBS SWISS ANFOS	79.50	81.20	67.00	6.2%	6.3%	10.3%	58.1	36.9%	2.3%	0.83%	24.0	2'823.3	Résidentiel	Indirecte
LA FONCIERE	122.00	139.90	103.10	-2.9%	6.9%	12.1%	85.3	43.0%	1.8%	0.79%	15.6	1'660.2	Résidentiel	Mixte
IMMOFONDS	515.00	555.00	435.00	2.4%	6.4%	10.2%	340.8	51.1%	2.6%	0.72%	19.6	1'657.7	Résidentiel	Indirecte
CS REF INTERSWISS	189.40	229.60	179.00	-12.3%	2.3%	10.8%	186.8	1.4%	3.9%	0.96%	25.9	1'570.8	Commercial	Indirecte
UBS SW SWISSREAL	67.75	87.00	66.55	-13.4%	3.2%	11.8%	61.7	9.8%	3.9%	0.90%	33.8	1'550.1	Commercial	Indirecte
SCHRODER IMMOPLUS	155.30	188.50	138.00	-9.6%	5.7%	14.4%	139.3	11.5%	3.0%	0.90%	19.9	1'548.1	Commercial	Indirecte
SWISSCANTO IFCA	146.50	159.50	130.60	3.7%	5.7%	9.5%	112.2	30.6%	2.3%	0.91%	23.3	1'543.1	Résidentiel	Indirecte
UBS FONCIPARS	116.30	124.30	97.20	3.6%	9.5%	10.4%	86.6	34.3%	2.4%	0.84%	17.0	1'491.7	Résidentiel	Indirecte
FIR	203.80	224.00	178.60	-3.6%	6.3%	10.3%	146.2	39.4%	2.0%	0.65%	13.3	1'471.8	Résidentiel	Mixte
ROTHSCHILD RE SWISS	145.50	159.60	123.00	-4.3%	7.5%	10.1%	115.0	26.5%	2.4%	0.79%	22.4	1'333.4	Résidentiel	Directe
SOLVALOR 61	294.25	315.00	250.50	0.2%	5.9%	10.0%	203.3	44.7%	1.8%	0.59%	18.2	1'324.6	Résidentiel	Directe
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	132.00	n.a.	n.a.	-1.5%	n.a.	n.a.	108.2	22.0%	2.0%	0.91%	11.6	1'188.0	Mixte	Directe
IMMO HELVETIC	205.80	265.00	187.80	-6.8%	2.0%	10.8%	173.8	18.4%	3.2%	0.73%	12.9	987.8	Résidentiel	Indirecte
SF SUSTAINABLE PROPERTY	133.00	156.40	116.90	-6.0%		8.9%	117.5	13.2%	2.6%	0.90%	15.5	944.9	Résidentiel	Directe
REALSTONE	127.10	156.80	121.00	-11.0%	2.8%	13.7%	121.0	5.0%	2.9%	1.02%	13.2	890.8	Résidentiel	Directe
BONHOTE IMMOBILIER	142.10	157.00	119.40	-0.1%	4.4%	9.6%	119.4	19.0%	2.3%	0.91%	12.4	889.8	Résidentiel	Directe
SWISSINVEST REAL	182.40	197.00	149.10	-0.2%	4.7%	11.4%	140.0	30.3%	2.4%	0.71%	11.0	883.8	Résidentiel	Indirecte
PATRIMONIUM	164.00	181.00	146.40	-4.6%	6.6%	8.9%	136.6	20.0%	2.3%	1.02%	13.7	883.1	Résidentiel	Directe
CS REF LOGISTICSPLUS	154.00	154.00	108.00	25.8%	8.6%	14.1%	101.3	52.0%	3.1%	0.60%	24.8	808.5	Logistique	Directe
PROCIMMO	142.00	182.60	137.00	-17.8%	2.7%	14.1%	139.8	1.6%	3.8%	1.18%	9.2	761.9	Commercial	Directe
CS REF HOSPITALITY	85.60	113.30	82.20	-16.3%			91.6	-6.5%	4.0%	0.51%	16.9	728.1	Hospitality	Directe
SF RETAIL PROPERTIES	106.50	130.00	103.00	-9.4%			100.1	6.4%	4.1%	1.06%	5.5	647.0	Commercial	Indirecte
REALSTONE DEVELOPMENT	126.50	142.30	115.40	-3.3%	0.0%	5.1%	134.6	-6.0%	3.0%	1.09%	8.5	640.4	Résidentiel	Directe
UBS DIRECT RESIDENTIAL	15.65	18.75	13.60	-9.0%	n.a.	11.8%	13.8	13.1%	2.7%	0.92%	9.7	623.3	Résidentiel	Directe
SWISSCANTO COMMERCIAL	111.90	135.60	105.00	-1.6%	0.0%	11.8%	101.4	10.4%	3.3%	1.00%	3.8	481.1	Mixte	Directe
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.00	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	111.2	-1.1%	4.5%	n.a.	n.a.	477.7	Commercial	Indirecte
POLYMEN FONDS	141.30	166.70	131.60	-3.8%		11.6%	130.3	8.4%	2.2%	1.12%	3.9	368.8	Résidentiel	Directe
UBS DIRECT URBAN	12.70	14.70	11.30	5.4%		12.7%	11.5	10.1%	2.4%	0.99%	10.1	365.7	Mixte	Directe
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	115.00	125.90	103.70	-6.6%		0.0%	122.8	-6.4%	2.6%	1.17%	5.0	299.0	Résidentiel	Directe
SUISSE ROMANDE PROPERTY	91.50	120.00	90.00	-17.9%		0.0%	110.2	-17.0%	1.0%	1.26%	2.5	245.6	Résidentiel	Directe
CS REF GLOBAL	74.10	95.50	73.95	-15.2%	n.a.	8.4%	100.9	-26.5%	4.6%	1.63%	5.2	221.2	Etranger	Indirecte
SF COMMERCIAL PROPERTIES	90.00	112.50	88.00	-10.6%		0.0%	99.0	-9.1%	4.7%	1.29%	1.5	216.0	Commercial	Indirecte
STREETBOX	425.00	568.00	417.00	-13.1%		17.2%	298.3	42.5%	3.5%	1.05%	1.5	182.6	self storage	Directe
RESIDENTIA	108.00	128.00	101.00	-12.8%	2.0%	8.7%	115.7	-6.7%	2.5%	1.12%	3.2	172.8	Résidentiel	Directe
<b>SXI REAL ESTATE FUND BROAD<sup>3</sup></b>				<b>-1.6%</b>	<b>5.3%</b>	<b>7.5%</b>		<b>28.1%</b>	<b>2.5%</b>	<b>0.82%</b>	<b>683.0</b>	<b>49'666.2</b>		

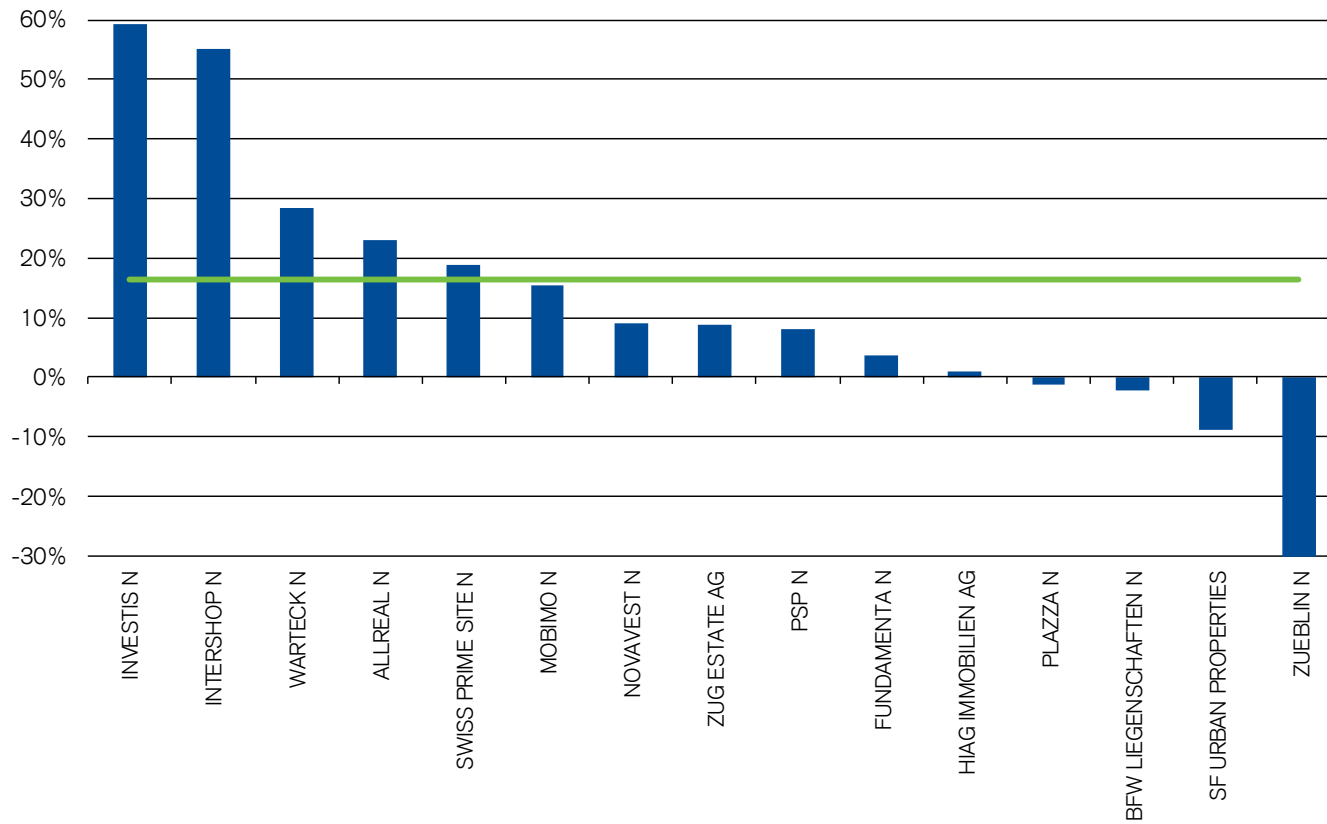
Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds

Dernières données au: 30.06.2020

- 1 Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts ainsi que les caisses d'assurance sociales et les caisses de compensation domiciliées en Suisse sont autorisées à investir dans CS 1a Immo PK
- 2 Seuls les investisseurs qualifiés selon l'article 10, alinéa 3 LPCC et de l'art. 6 al. 1 OPCC sont autorisés à investir dans CS REF International
- 3 Le négoce du CS REF International, CS 1a Immo PK est assuré hors bourse. Les trois fonds et le CS REF Global ne sont pas inclus dans SXI Global Real Estate Funds
- 4 Volumes négociés mensuels; moyenne sur 12 mois
- 5 L'imposition des fonds immobiliers est différente lorsqu'un fonds détient ses immeubles en propriété directe ou en propriété indirecte par le biais de sociétés immobilières  
Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.

# Primes et décotes des sociétés immobilières suisses

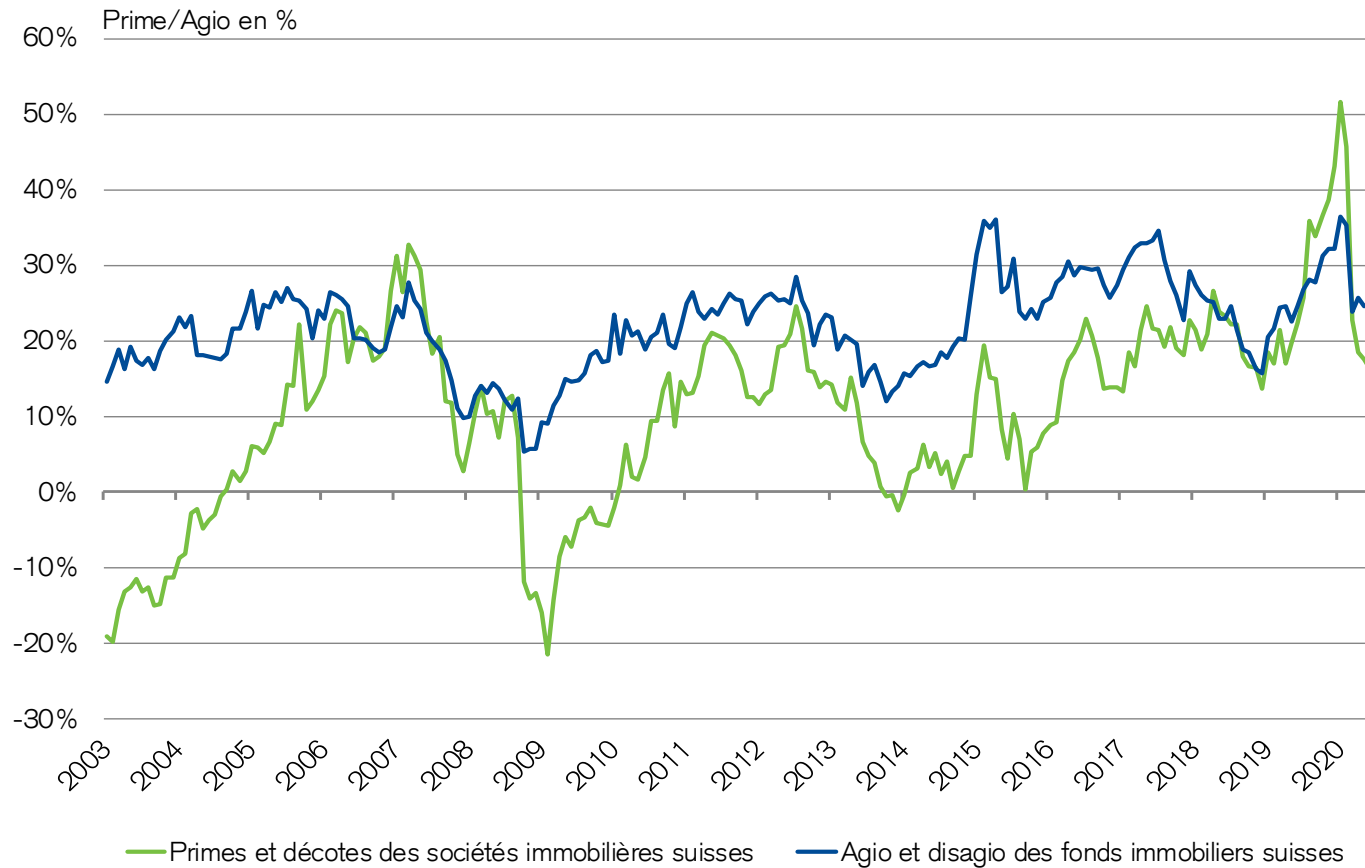
Moyenne pondérée: 16.3%



Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.06.2020

# Développement historique des primes et agios

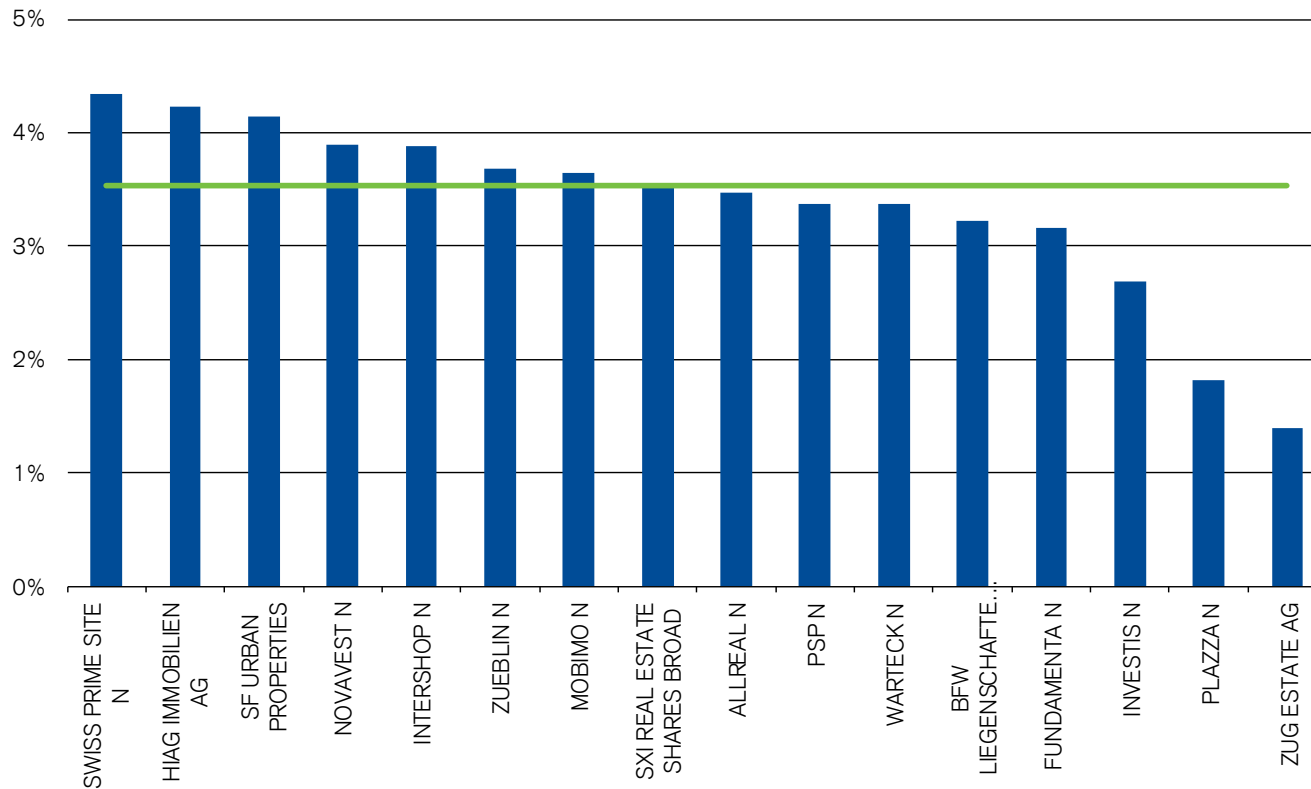
## Sociétés immobilières suisses vs. fonds immobiliers suisses



Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.06.2020

# Rendement sur distribution des sociétés immobilières

## Distribution brute par action en % du cours du marché



Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.06.2020

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers.



# Chiffres-clés des sociétés immobilières suisses

Nom	Cours 30.06.2020	Derniers 12 mois		Performance			Vola 3 ans ann.	VIN par action (prov.)	Agio	Rendement de distri- bution (%)	Volumes négo-ciés mio. CHF <sup>1</sup>	Capitalisation boursière (FF) mio. CHF
		Plus haut	Plus bas	YTD	-1 an	-5 ans p.a.						
SWISS PRIME SITE N	87.60	123.70	85.25	-18.5%	6.9%	9.0%	15.7%	73.79	18.7%	4.3%	535.9	6'655.0
PSP N	106.70	153.70	102.30	-17.6%	-3.5%	9.7%	15.7%	98.79	8.0%	3.4%	395.3	4'894.1
ALLREAL N	187.60	222.00	161.80	1.2%	15.9%	12.0%	12.8%	152.41	23.1%	3.5%	112.5	2'701.7
MOBIMO N	274.00	319.00	234.50	-5.0%	5.6%	11.1%	12.4%	237.32	15.5%	3.6%	67.1	1'808.8
ZUG ESTATE AG	2010.00	2410.00	1795.00	-11.8%	12.9%	9.3%	14.5%	1849.67	8.7%	1.4%	6.9	571.5
INTERSHOP I	567.00	686.00	475.50	5.3%	20.1%	12.1%	16.4%	365.45	55.2%	3.9%	20.4	618.9
FUNDAMENTA	15.85	16.45	14.15	6.5%	n.a.	n.a.	n.a.	15.31	3.5%	3.2%	3.8	397.1
PLAZZA N	275.00	306.00	247.00	-0.4%	13.8%	0.0%	8.3%	278.53	-1.3%	1.8%	4.9	402.1
WARTECK N	2080.00	2240.00	1860.00	4.5%	15.1%	6.3%	6.5%	1621.17	28.3%	3.4%	5.5	351.4
HIAG IMMOBILIEN AG	92.20	134.50	73.80	-14.6%	-21.2%	2.1%	17.3%	91.40	0.9%	4.2%	5.0	260.9
NOVAVEST N	44.90	n.a.	n.a.	3.2%	n.a.	n.a.	n.a.	41.14	9.1%	3.9%	4.9	289.1
SF URBAN PROPERTIES	87.00	109.00	83.50	-11.7%	-3.3%	4.2%	12.0%	95.58	-9.0%	4.1%	3.1	237.5
INVESTIS	87.40	90.80	67.40	10.7%	32.2%			54.86	59.3%	2.7%	4.4	244.7
BFW LIEGENSCHAFTEN N	43.40	48.00	42.70	-2.0%	7.0%	9.0%	8.1%	44.43	-2.3%	3.2%	4.0	53.4
ZUEBLIN N	27.20	33.20	23.00	14.3%	14.3%	0.0%	26.2%	39.98	-32.0%	3.7%	1.6	47.1
<b>SXI REAL ESTATE SHARES BROAD</b>				<b>-11.9%</b>	<b>5.9%</b>	<b>9.5%</b>	<b>12.5%</b>		<b>16.3%</b>	<b>3.5%</b>	<b>1'172.0</b>	<b>19'533.2</b>

Source: Credit Suisse AG, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.06.2020

<sup>1</sup> Volumes négociés mensuels; moyenne sur 12 mois

Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers. Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs.

# Global Real Estate

## Vos interlocuteurs



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Ulrich Braun**

Managing Director

ulrich.braun@credit-suisse.com

Phone +41 44 332 58 08<sup>1</sup>



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Christian Braun, CIIA**

Vice President

christian.braun@credit-suisse.com

Phone +41 44 333 44 00<sup>1</sup>



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Fabian Linke, MRICS**

Director

fabian.linke@credit-suisse.com

Phone +41 44 334 25 74<sup>1</sup>



### **Real Estate Strategies & Advisory**

**Carolina Bocchini**

Director

carolina.bocchini@credit-suisse.com

Phone +41 44 333 75 67<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Veuillez noter que les appels téléphoniques peuvent être enregistrés. En appelant, vous reconnaissez accepter cette pratique.

# Décharge

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit.

Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi.

Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables.

Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire.

Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée).

La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite.

En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur.

Les actions sont soumises aux lois du marché et donc sujettes à des fluctuations de valeur qui ne sont pas complètement prévisibles.

Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés).

Vos données à caractère personnel seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité du Credit Suisse accessible à votre domicile via le site Internet officiel du Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Afin de vous fournir des supports marketing concernant nos produits et services, Credit Suisse Group AG et ses sociétés affiliées peuvent traiter vos données à caractère personnel de base (c'est-à-dire les coordonnées personnelles telles que le nom et l'adresse e-mail) jusqu'à ce que vous nous informiez que vous ne souhaitez plus les recevoir. Vous pouvez décider de ne plus recevoir ces documents à tout moment en informant votre conseiller clientèle.

Copyright © 2020 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.