

# Fonds immobiliers suisses

## Chiffres-clés



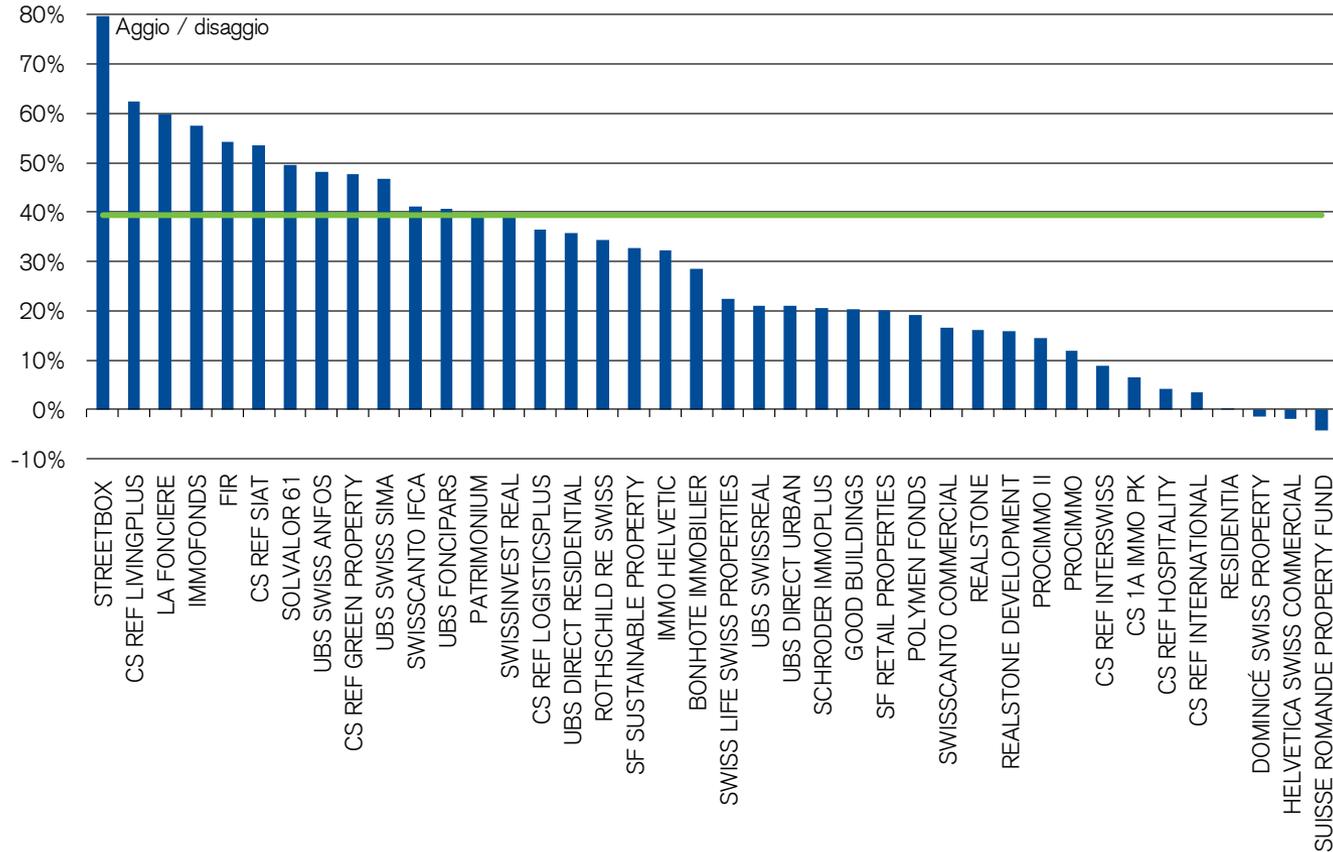
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA  
Global Real Estate – Suisse  
avril 2021

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>: 39.4%

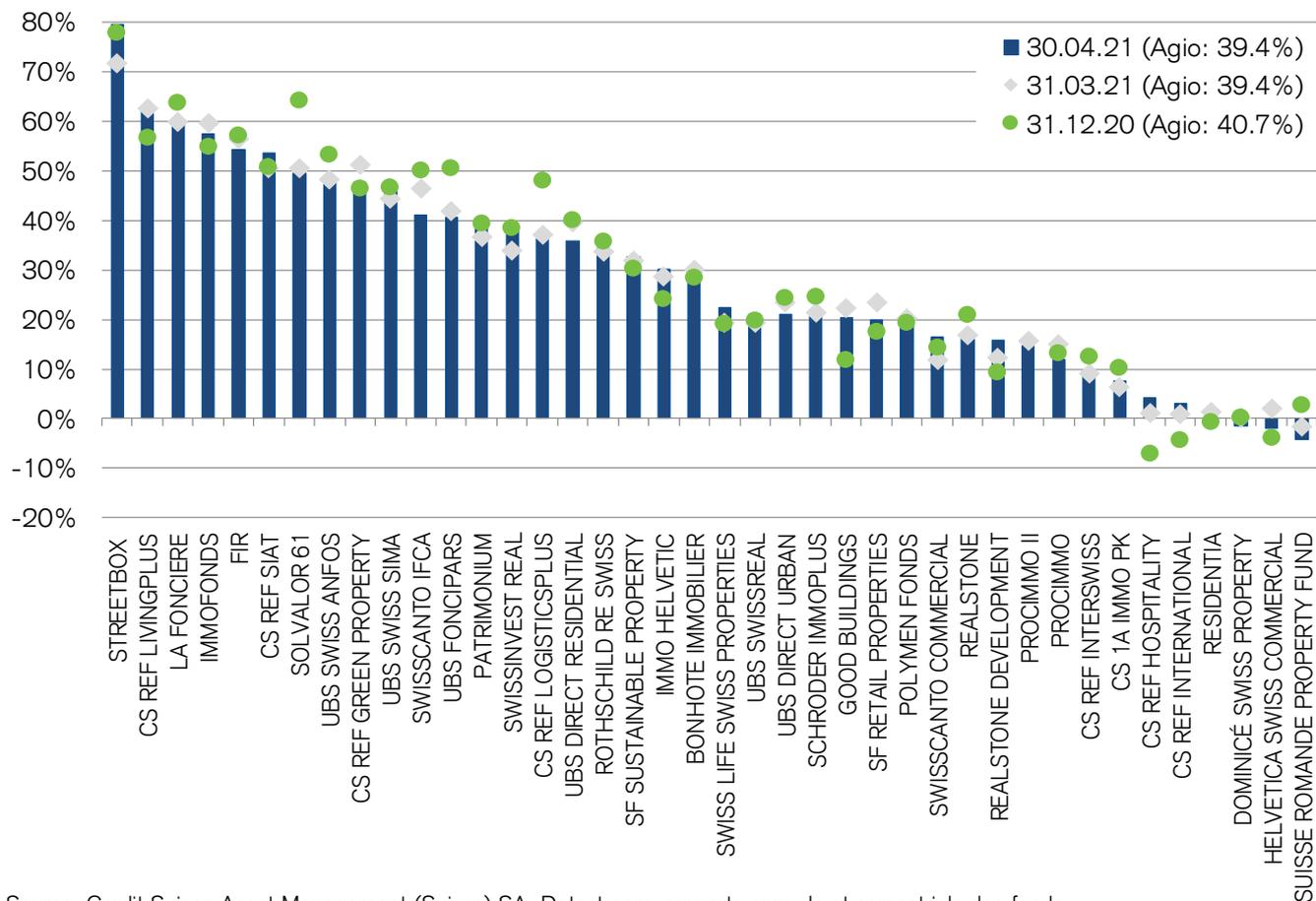


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.04.2021

<sup>1</sup> Agio pondéré tenant compte des fonds non-cotés et internationaux (CS 1a Immo PK et CS REF International): 35.7%. 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



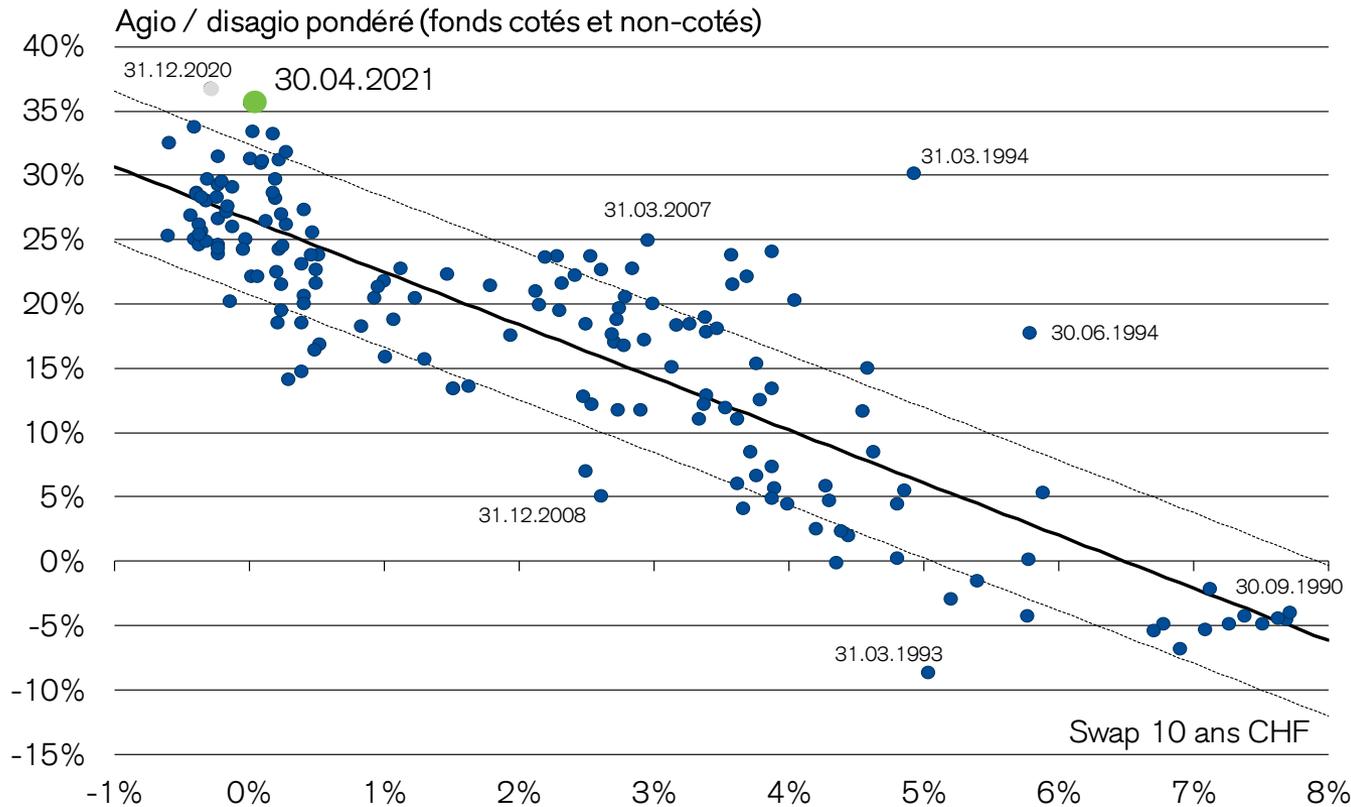
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds

Dernières données au: 30.04.2021

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

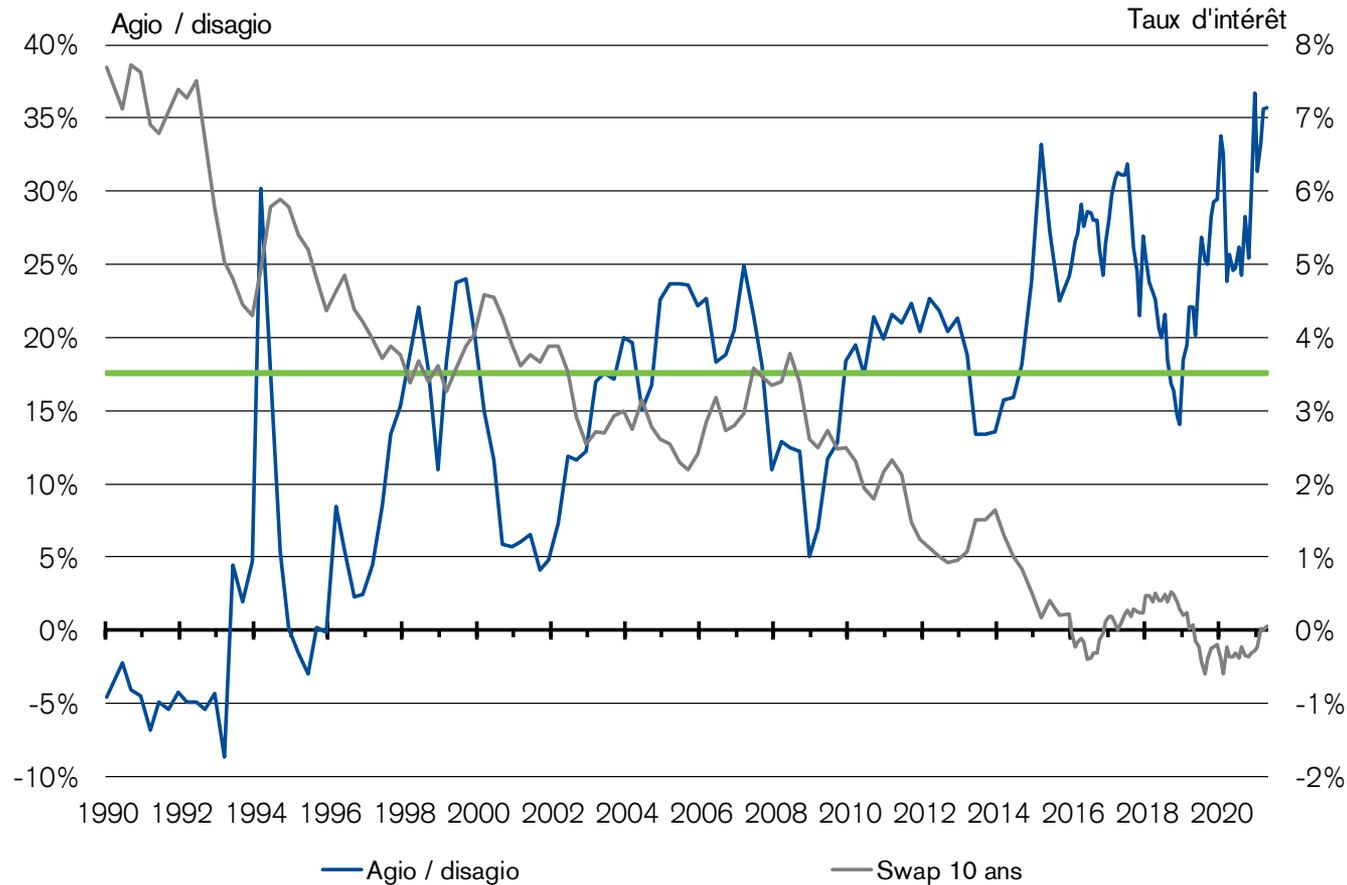


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.04.2021

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

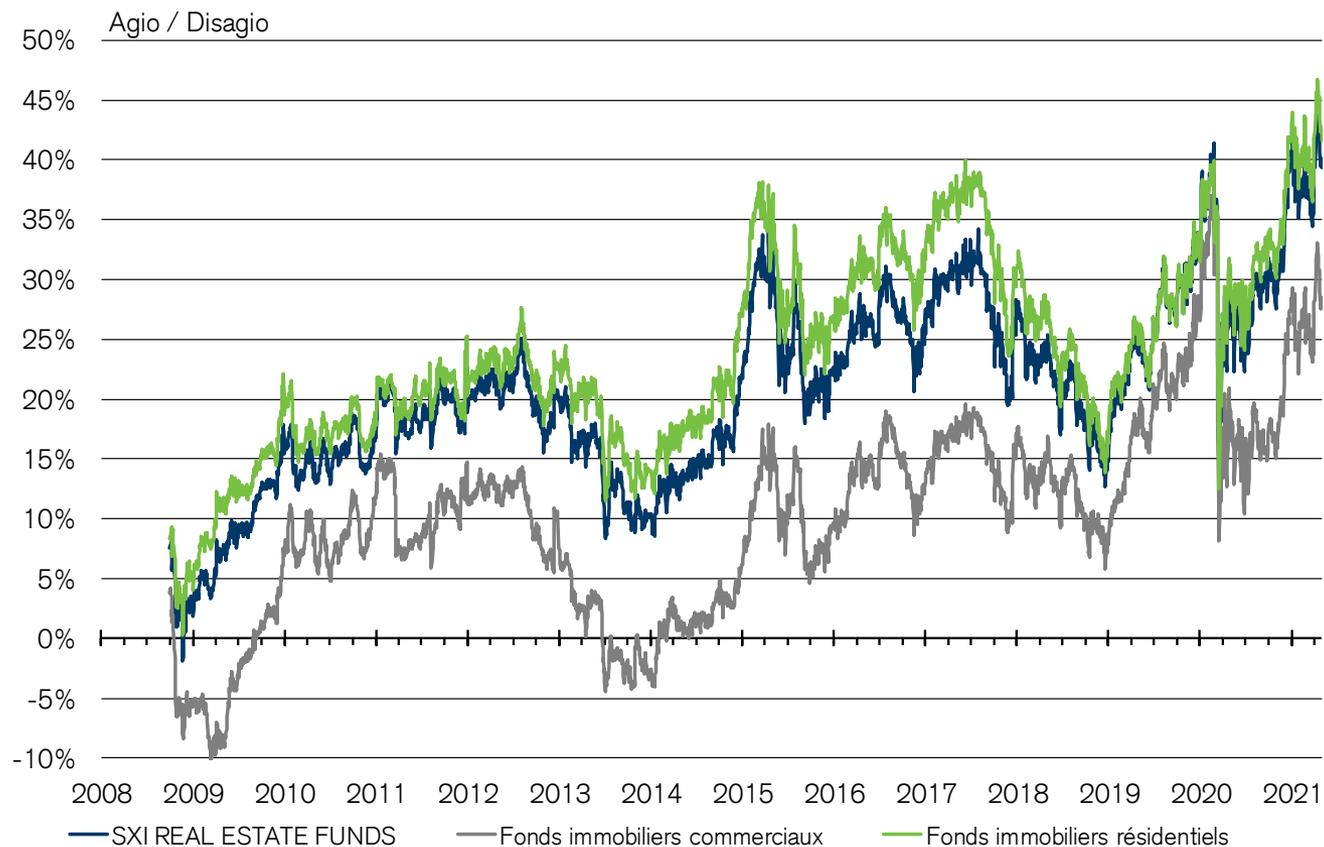
## Moyenne à long terme



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
 Dernières données au: 30.04.2021

# Développement des agios depuis octobre 2008

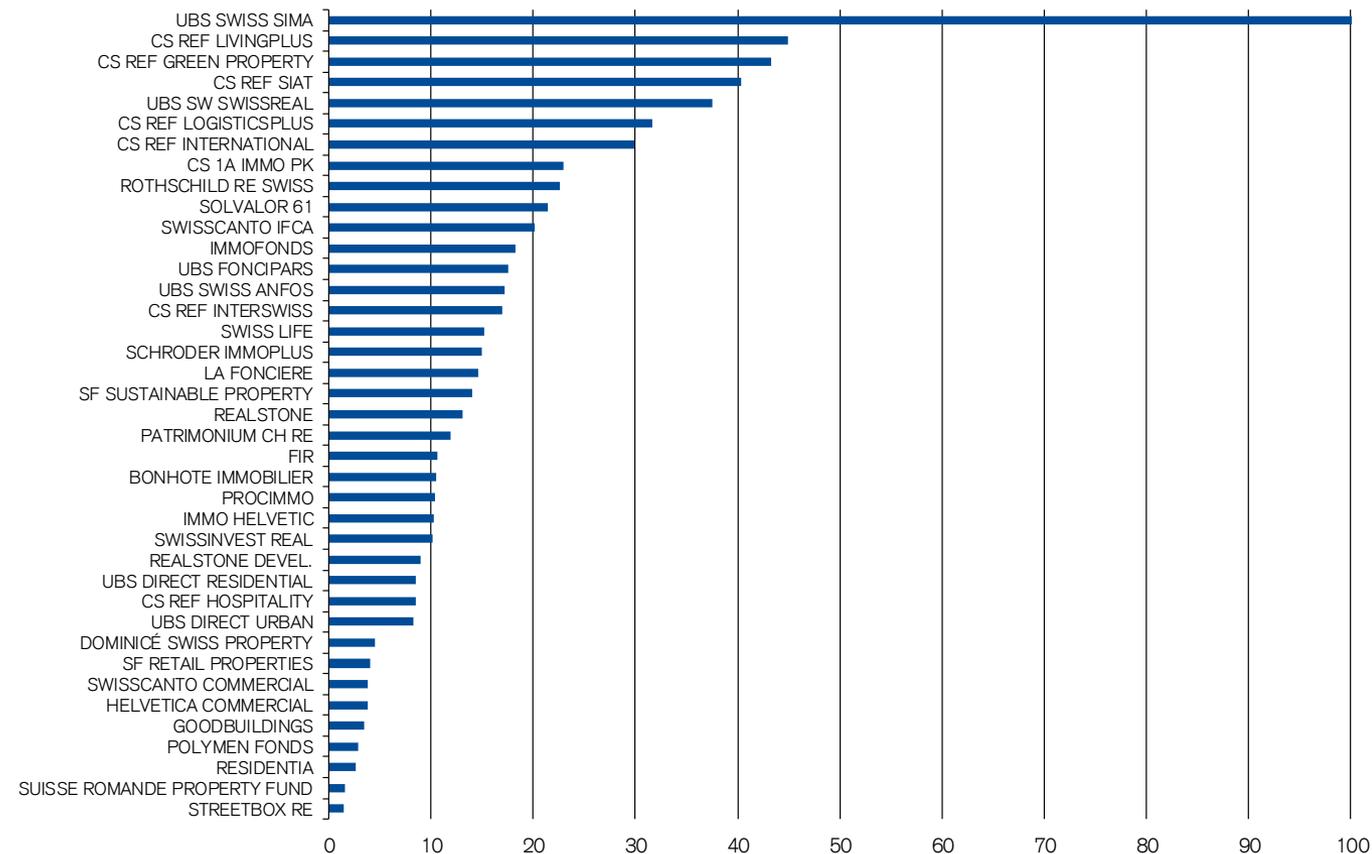
## Fonds immobiliers commerciaux et résidentiels



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 30.04.2021

# Moyenne du chiffre de négoce mensuel

## Entre mai 2020 et avril 2021 en mio. CHF



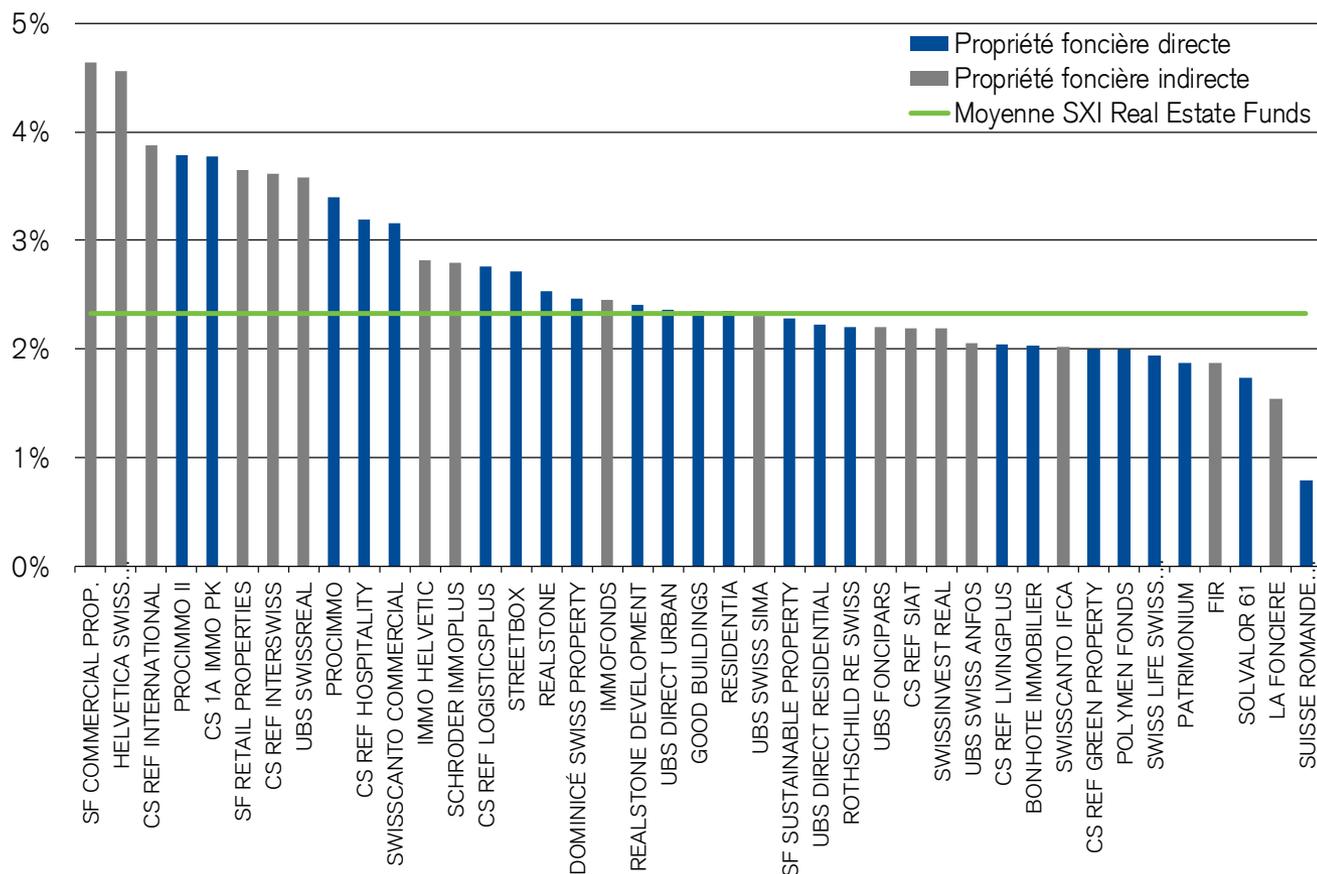
Sources: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream

Dernières données au: 30.04.2021

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



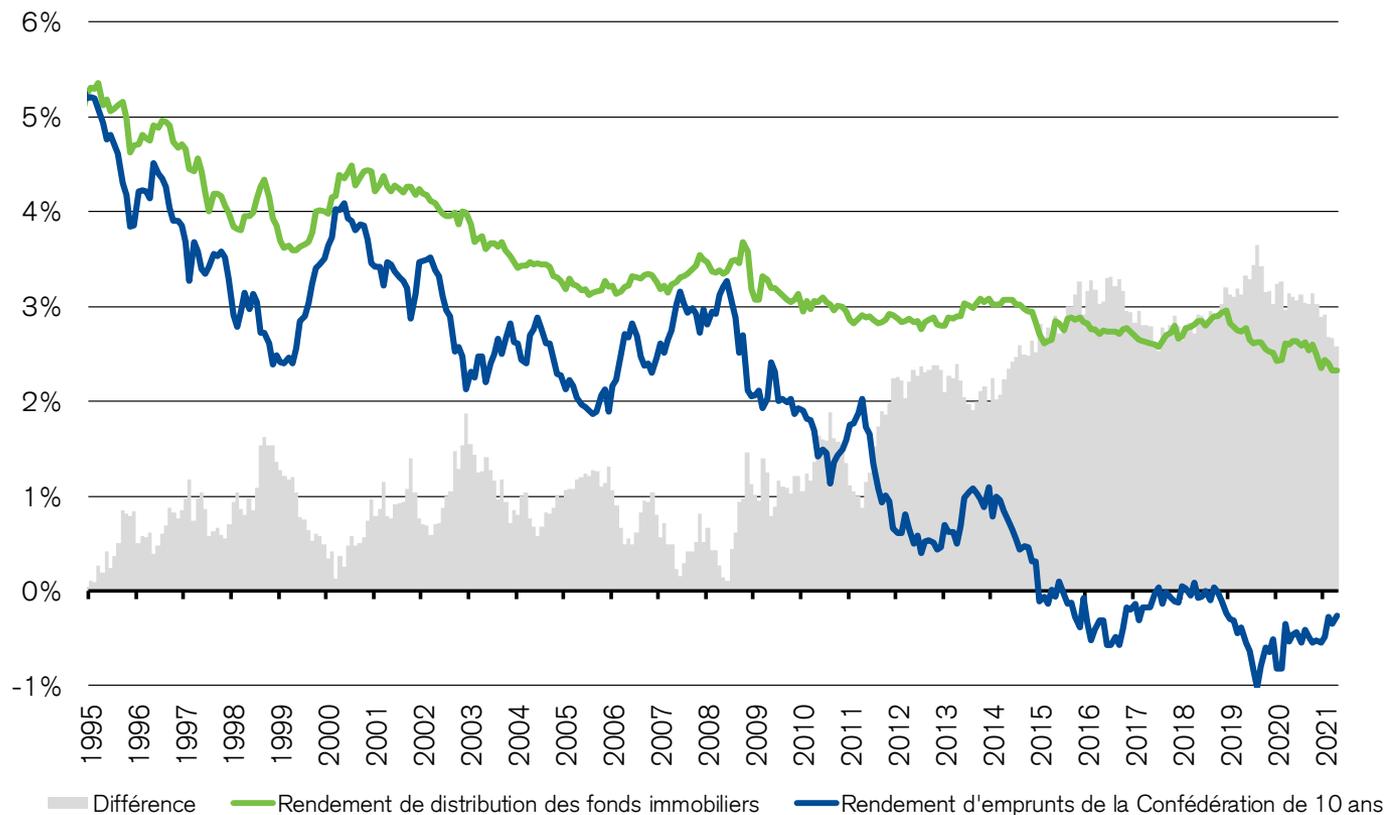
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, dernier rapport annuel des fonds

Dernières données au: 30.04.2021

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



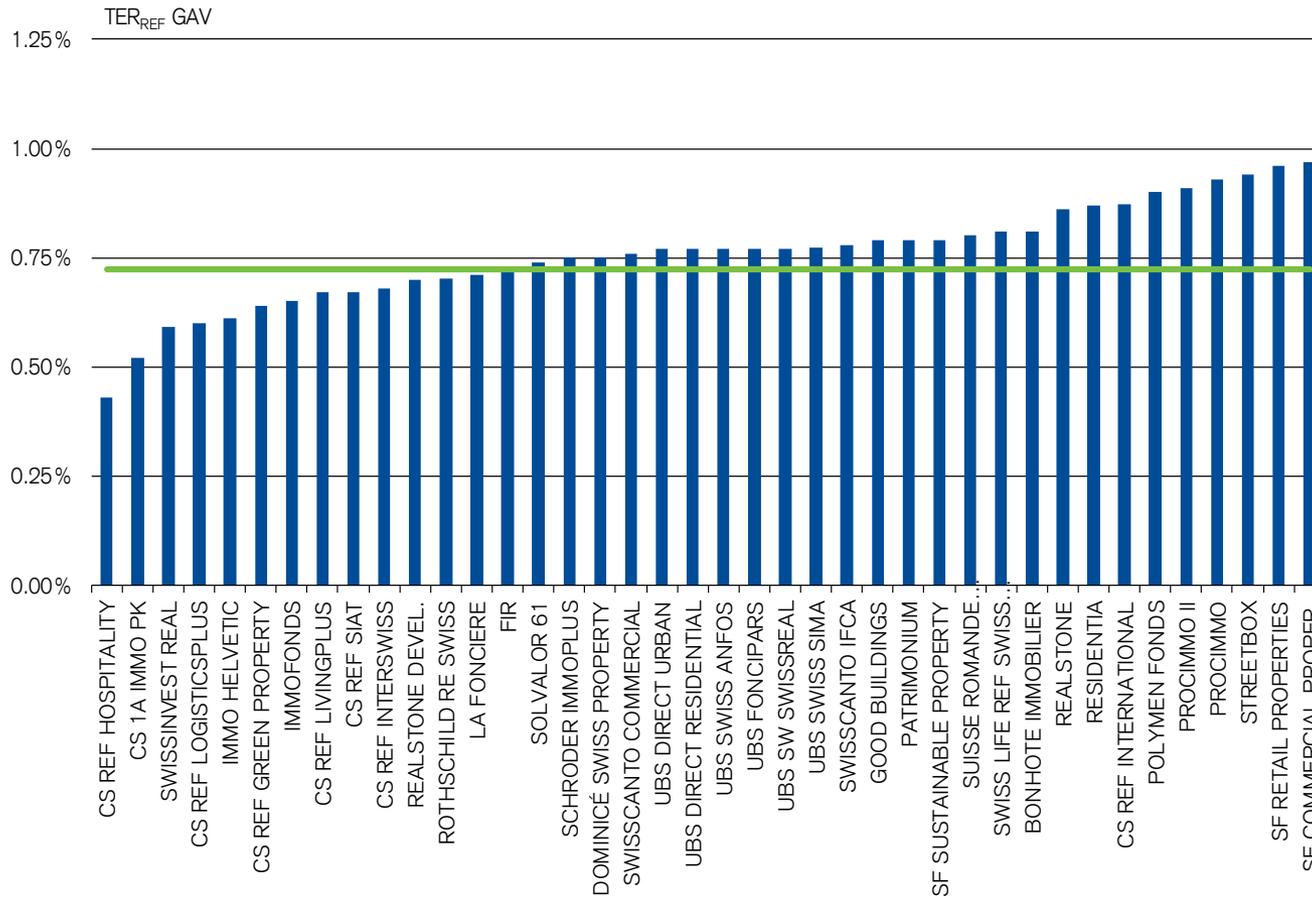
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, dernier rapport annuel des fonds

Dernières données au: 30.04.2021

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

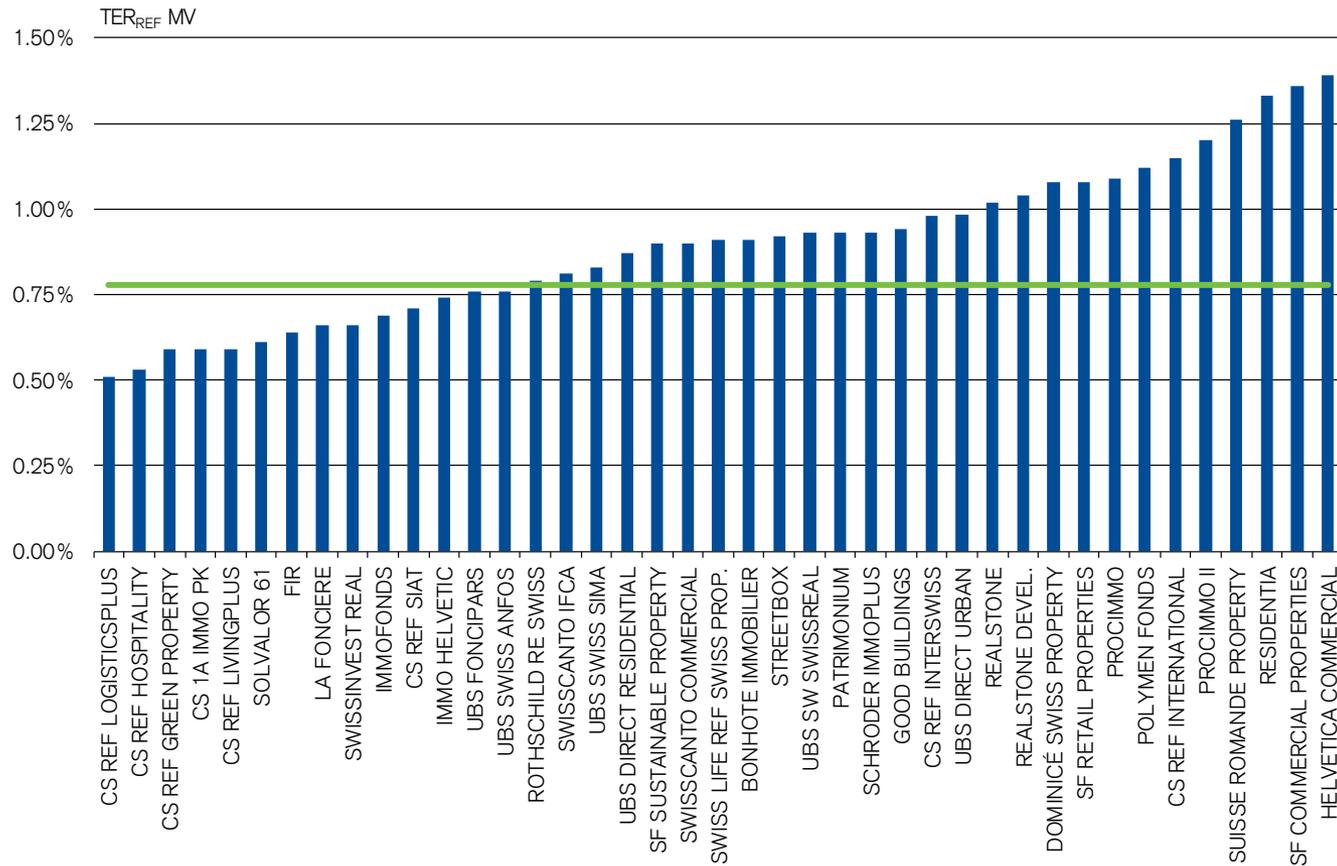


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 30.04.2021

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

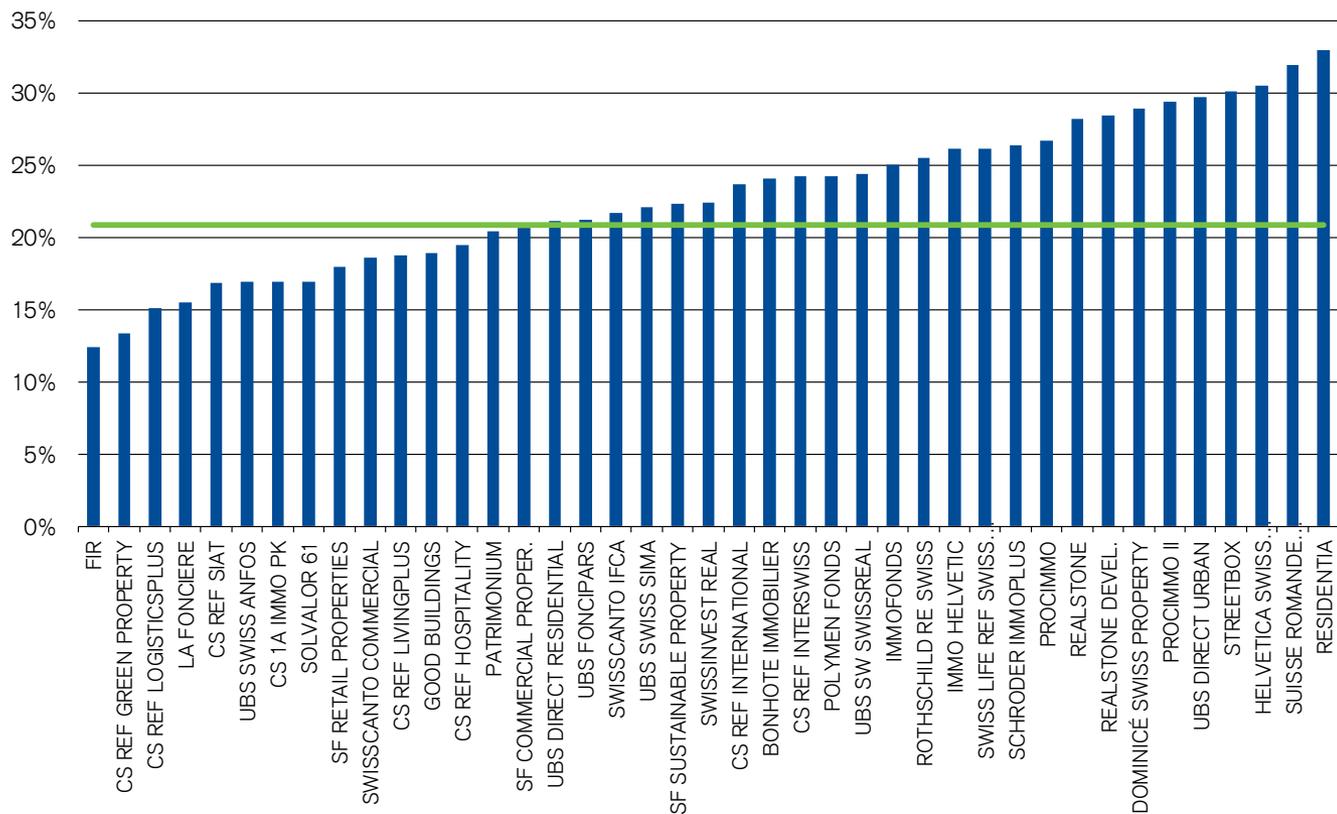


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 30.04.2021

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 Asset Management (Suisse) SA, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 30.04.2021

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. 3 ans ann.	VIN par part (prov.)	Agio	Rendement de distri- bution (%)	TER <sub>REF</sub> (MV)	Volumes négociés mio. CHF <sup>4</sup>	Capitalisation boursière mio. CHF	Focus d'investis- sement	Propriété foncière <sup>5</sup>
	30.04.2021	Plus haut	Plus bas	YTD	-1 an	-5 ans p.a.									
UBS SWISS SIMA	140.80	141.00	116.00	2.8%	14.4%	8.3%	9.9%	95.9	46.9%	2.3%	0.83%	106.1	10'086.0	Mixte	Indirecte
CS REF SIAT	238.10	241.30	195.60	3.0%	18.7%	7.2%	8.8%	155.0	53.6%	2.4%	0.71%	40.4	3'905.7	Résidentiel	Indirecte
CS 1A IMMO PK 1,3	1325.00	1370.00	1260.00	-2.2%	5.3%	0.9%	9.8%	1244.2	6.5%	3.9%	0.59%	23.0	3'746.9	Mixte	Directe
CS REF LIVINGPLUS	176.20	184.00	145.00	4.8%	21.5%	8.0%	11.4%	108.5	62.4%	2.0%	0.59%	44.9	3'674.5	Résidentiel	Directe
CS REF GREEN PROPERTY	170.10	181.20	138.50	2.6%	17.3%	8.8%	11.5%	115.2	47.6%	2.0%	0.59%	43.3	3'339.3	Durabilité	Directe
CS REF INTERNATIONAL 2,3	1085.00	1145.00	1015.00	8.3%	5.3%	2.2%	9.8%	1047.8	3.6%	3.7%	1.15%	29.9	3'317.3	Etranger	Indirecte
UBS SWISS ANFOS	87.60	91.25	74.70	-2.5%	13.2%	7.3%	9.8%	59.2	48.1%	2.1%	0.76%	17.2	3'111.0	Résidentiel	Indirecte
LA FONCIERE	142.50	148.50	116.50	2.3%	13.2%	8.6%	13.1%	89.2	59.8%	1.5%	0.66%	14.6	1'939.2	Résidentiel	Mixte
IMMOFONDS	551.50	584.00	489.50	3.4%	11.2%	8.5%	9.7%	350.2	57.5%	2.4%	0.69%	18.3	1'936.6	Résidentiel	Indirecte
ROTHSCHILD RE SWISS	159.00	164.90	136.00	-0.1%	13.8%	8.3%	11.0%	118.3	34.4%	2.2%	0.79%	22.6	1'821.5	Résidentiel	Directe
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	134.50	134.10	120.10	3.5%	10.5%	n.a.	n.a.	109.9	22.4%	1.9%	0.91%	15.2	1'815.8	Mixte	Directe
UBS FONCIPARS	127.20	137.00	107.90	-2.5%	18.8%	9.8%	12.3%	90.4	40.7%	2.0%	0.76%	17.6	1'812.8	Résidentiel	Indirecte
CS REF INTERSWISS	210.30	223.00	179.80	-2.2%	14.3%	3.6%	14.1%	193.1	8.9%	3.8%	0.98%	17.0	1'744.1	Commercial	Indirecte
SWISSCANTO IFCA	163.50	176.00	135.60	-2.6%	14.7%	6.6%	11.0%	115.8	41.2%	2.0%	0.81%	20.2	1'722.2	Résidentiel	Indirecte
UBS SW SWISSREAL	74.00	80.00	66.55	1.3%	6.1%	4.0%	12.7%	61.1	21.0%	3.6%	0.93%	37.5	1'693.1	Commercial	Indirecte
SCHRODER IMMOPLUS	168.00	174.90	150.00	-1.8%	6.7%	6.4%	14.1%	139.4	20.5%	2.8%	0.93%	15.0	1'674.7	Commercial	Indirecte
FIR	227.50	236.50	196.30	-0.7%	11.9%	7.5%	10.6%	147.4	54.3%	1.9%	0.64%	10.6	1'643.0	Résidentiel	Mixte
SOLVALOR 61	306.50	347.50	284.50	-7.0%	10.7%	6.7%	11.1%	204.8	49.6%	1.7%	0.61%	21.4	1'552.2	Résidentiel	Directe
SF SUSTAINABLE PROPERTY	153.50	170.00	127.50	2.1%	14.6%	0.0%	9.9%	115.6	32.8%	2.3%	0.90%	14.1	1'174.5	Résidentiel	Directe
IMMO HELVETIC	231.10	240.00	200.10	5.7%	10.4%	n.a.	11.4%	174.9	32.2%	2.9%	0.74%	10.3	1'109.3	Résidentiel	Indirecte
SWISSINVEST REAL	208.40	211.50	172.20	6.1%	19.3%	6.5%	11.7%	149.8	39.1%	2.2%	0.66%	10.1	1'101.6	Résidentiel	Indirecte
BONHOTE IMMOBILIER	156.50	163.20	138.80	1.1%	15.3%	4.2%	8.6%	121.8	28.5%	2.3%	0.91%	10.5	1'097.3	Résidentiel	Directe
PATRIMONIUM	194.70	197.00	160.50	1.1%	20.0%	8.0%	11.0%	139.1	39.9%	1.9%	0.93%	11.9	1'048.4	Résidentiel	Directe
REALSTONE	144.00	149.50	125.40	-3.0%	4.6%	2.9%	13.7%	124.0	16.1%	2.5%	1.02%	13.1	1'009.2	Résidentiel	Directe
CS REF LOGISTICSPLUS	141.10	154.00	122.00	1.3%	17.4%	8.6%	15.8%	103.4	36.4%	2.7%	0.51%	31.6	987.7	Logistique	Directe
PROCIMMO	159.00	165.00	137.00	1.3%	10.0%	3.7%	14.1%	142.2	11.9%	3.4%	1.09%	10.4	853.1	Commercial	Directe
REALSTONE DEVELOPMENT	158.00	154.50	120.50	5.3%	18.5%	0.0%	0.0%	136.3	15.9%	2.4%	1.04%	9.0	799.9	Résidentiel	Directe
UBS DIRECT RESIDENTIAL	18.90	20.30	15.25	-2.1%	13.5%	n.a.	14.0%	13.9	35.8%	2.2%	0.87%	8.5	752.7	Résidentiel	Directe
SF RETAIL PROPERTIES	119.10	126.50	101.10	2.7%	1.9%	0.0%	12.8%	99.3	20.0%	3.7%	1.08%	4.0	723.5	Commercial	Indirecte
CS REF HOSPITALITY	78.35	91.00	68.90	10.6%	0.1%	n.a.	13.0%	75.2	4.1%	3.2%	0.53%	8.5	666.5	Hospitality	Directe
UBS DIRECT URBAN	14.00	14.35	11.75	-1.4%	13.1%	n.a.	13.6%	11.6	21.0%	2.4%	0.98%	8.3	503.9	Mixte	Directe
PROCIMMO II	137.50	138.00	137.00	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	120.0	14.6%	3.8%	1.20%	n.a.	501.4	Commercial	Directe
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	109.60	114.90	105.00	5.2%	1.5%	n.a.	0.0%	111.8	-1.9%	4.7%	1.39%	3.8	476.0	Commercial	Indirecte
POLYMER FONDS	157.80	163.70	135.00	1.9%	8.1%	n.a.	12.4%	132.5	19.1%	2.1%	1.12%	2.9	411.9	Résidentiel	Directe
DOMINIC SWISS PROPERTY	116.00	118.20	108.80	-1.2%	3.2%	n.a.	n.a.	117.7	-1.4%	2.5%	1.08%	4.6	301.6	Résidentiel	Directe
SUISSE ROMANDE PROPERTY	112.00	117.00	90.00	-3.0%	2.7%	n.a.	16.8%	117.0	-4.3%	0.8%	1.26%	1.6	300.6	Résidentiel	Directe
GOOD BUILDINGS	136.00	140.50	116.00	8.5%	n.a.	n.a.	n.a.	113.1	20.3%	2.9%	0.94%	3.4	272.0	Résidentiel	Directe
STREETBOX	550.00	548.00	408.25	1.7%	15.1%	n.a.	17.1%	306.2	79.6%	2.7%	0.92%	1.4	236.3	self storage	Directe
SF COMMERCIAL PROPERTIES	91.50	104.00	84.75	4.1%	-3.0%	n.a.	9.0%	95.7	-4.4%	4.6%	1.36%	1.4	219.6	Commercial	Indirecte
RESIDENTIA	114.00	121.30	103.10	-1.3%	3.2%	0.7%	9.7%	114.0	0.0%	2.6%	1.33%	2.6	182.4	Résidentiel	Directe
<b>SXI REAL ESTATE FUND BROAD<sup>3</sup></b>				<b>1.4%</b>	<b>13.2%</b>	<b>6.4%</b>	<b>8.7%</b>		<b>39.4%</b>	<b>2.2%</b>	<b>0.78%</b>	<b>602.3</b>	<b>57'266.0</b>		

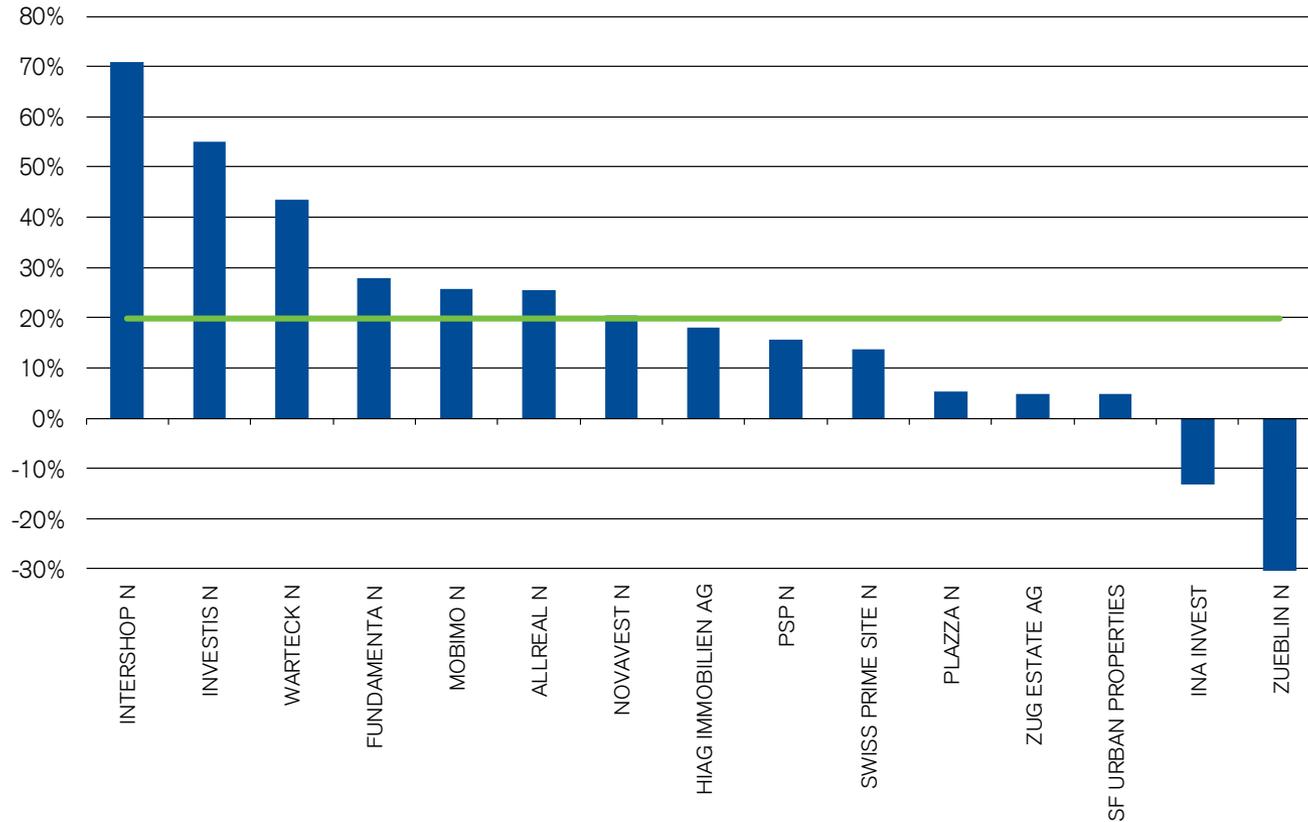
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds

Dernières données au: 30.04.2021

- 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 deux fonds ne sont pas inclus dans SXI Global Real Estate Funds Broad TR
- 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

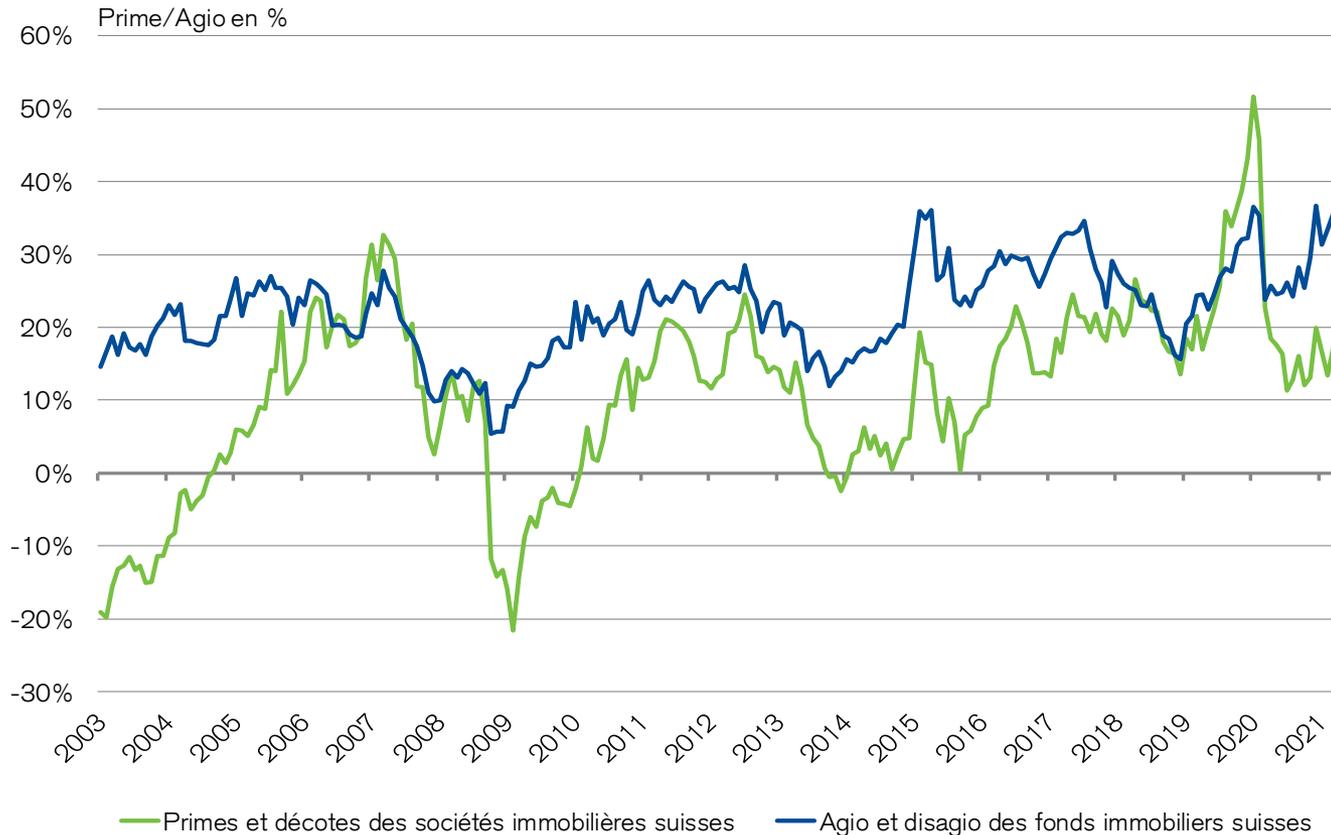
Moyenne pondérée: 19.7%



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.04.2021

# Développement historique des primes et agios

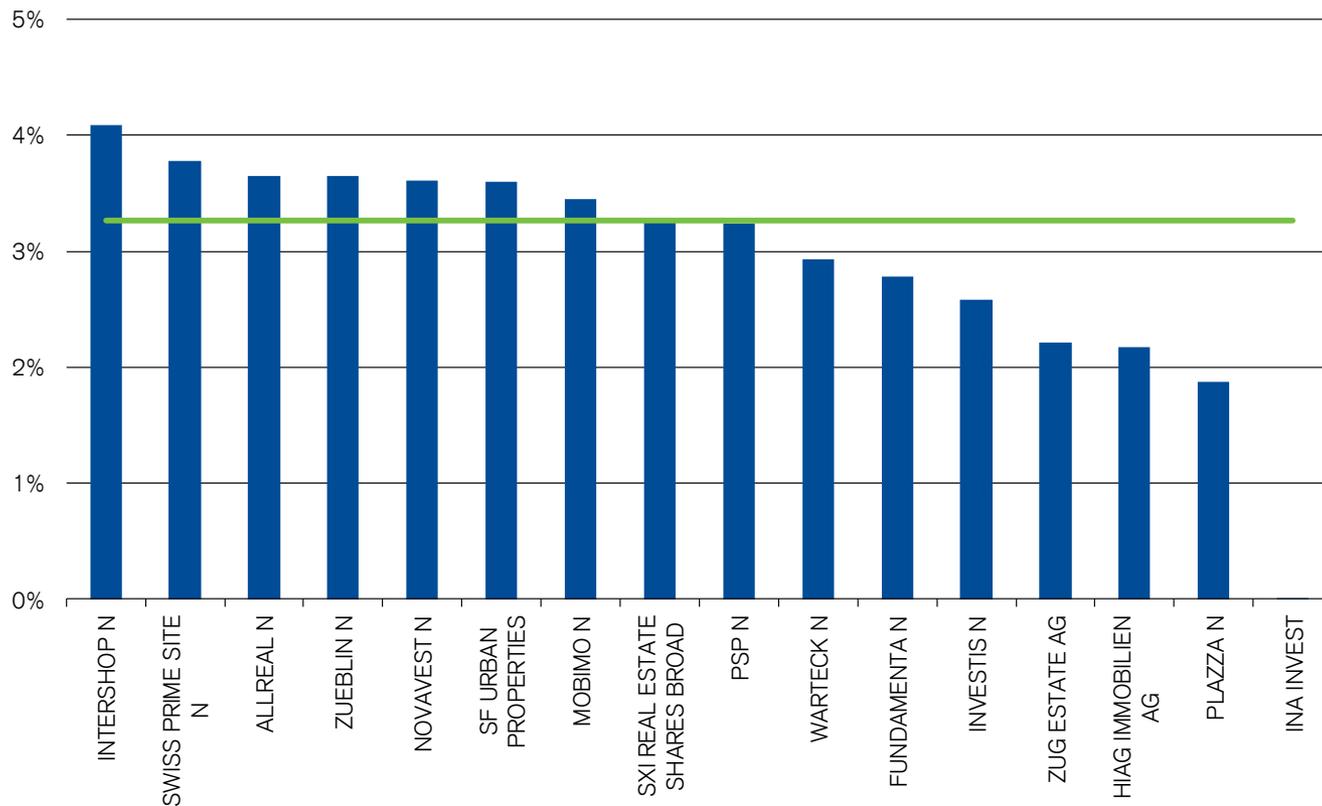
## Sociétés immobilières suisses vs. fonds immobiliers suisses



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.04.2021

# Rendement sur distribution des sociétés immobilières

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



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.04.2021

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 30.04.2021	Derniers 12 mois		Performance			Vola 3 ans ann.	VIN par action (prov.)	Agio	Rendement de distri- bution (%)	Volumes négociés 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	88.75	95.35	74.75	6.0%	0.4%	5.5%	17.1%	78.03	13.7%	3.8%	535.9	6'742.4
PSP N	112.60	118.30	101.00	-1.8%	3.6%	7.7%	17.0%	97.35	15.7%	3.2%	395.3	5'164.7
ALLREAL N	184.80	204.50	172.40	-6.0%	6.6%	10.7%	14.1%	147.25	25.5%	3.7%	99.3	2'661.3
MOBIMO N	290.00	300.00	251.00	1.4%	13.6%	9.1%	12.8%	230.64	25.7%	3.4%	67.1	1'914.4
INTERSHOP I	611.00	637.00	477.50	3.4%	28.1%	11.1%	17.3%	357.35	71.0%	4.1%	19.3	666.9
FUNDAMENTA	19.80	20.20	15.60	13.4%	32.3%	n.a.	n.a.	15.48	27.9%	2.8%	3.9	595.2
ZUG ESTATE AG	1985.00	2040.00	1900.00	-0.1%	5.1%	6.4%	15.1%	1891.69	4.9%	2.2%	4.0	564.4
PLAZZA N	321.00	323.00	266.00	7.9%	17.2%	0.0%	8.3%	304.55	5.4%	1.9%	3.8	469.4
WARTECK N	2390.00	2390.00	1985.00	0.4%	20.0%	9.2%	7.5%	1666.33	43.4%	2.9%	3.2	403.8
NOVAVEST N	48.50	49.00	42.90	10.2%	15.3%	n.a.	n.a.	40.23	20.5%	3.6%	1.7	342.8
HIAG IMMOBILIEN AG	106.00	116.50	84.40	-1.2%	22.4%	4.5%	19.8%	89.72	18.1%	2.2%	4.4	340.5
SF URBAN PROPERTIES	100.00	101.00	86.50	6.8%	15.2%	7.5%	13.5%	95.31	4.9%	3.6%	1.7	273.0
INVESTIS	96.80	97.60	81.20	8.6%	21.1%	0.0%	12.2%	62.41	55.1%	2.6%	4.3	271.0
INA INVEST N	19.00	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	21.91	-13.3%	0.0%	4.2	84.9
ZUEBLIN N	27.40	30.40	25.20	0.0%	0.0%	9.9%	26.2%	40.29	-32.0%	3.6%	0.7	47.4
<b>SXI REAL ESTATE SHARES BROAD</b>				<b>1.6%</b>	<b>6.3%</b>	<b>7.4%</b>	<b>13.5%</b>		<b>19.7%</b>	<b>3.3%</b>	<b>1'177.4</b>	<b>20'542.3</b>

Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 30.04.2021

1 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>

# 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 © 2021 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.