

NOVUM

PLACEMENTS IMMOBILIERS EN BREF

Numéro 2/octobre 2013

IMMOBILIER INTERNATIONAL

Tribune libre de Jürg Zulliger

DANIEL FRUTIG

Interview du CEO d'AFG

DURABILITÉ

Investissements à long terme

Sondage avec concours

Donnez votre avis sur NOVUM et gagnez un prix!

→ Participez

Les immeubles demeurent



Cher investisseur,

Chaque catégorie de placement a ses propres caractéristiques qui la rendent intéressante dans un certain contexte de marché et risquée dans un autre. C'est ainsi que dans le pire des cas, la valeur d'une action ou d'une obligation peut tomber à zéro.

Il en va tout autrement des placements immobiliers. Certes, la valeur d'un immeuble peut fluctuer, mais sans aller jusqu'à la perte totale. Les biens-fonds demeurent, car une valeur réelle n'est jamais complètement détruite.

La valeur d'un immeuble croît pour autant que les gestionnaires de fonds respectent des principes éprouvés. Les immeubles d'habitation, de bureaux et de commerce doivent être édifiés de telle sorte qu'ils puissent être affectés à des usages divers, soient durables et répondent à des exigences de qualité élevées. L'immobilier nécessite une vision à très long terme. En effet, les immeubles bien construits et durables vieillissent plus lentement et permettent de réaliser des économies à la construction et à l'entretien. Car de tels bâtiments consomment moins d'énergie et émettent moins de CO₂.

Fonds immobiliers et fondations de placement sont des investissements qui gardent leur valeur. Nous y travaillons assidument.

Beat Schwab
Head Real Estate Asset Management Switzerland



TRIBUNE LIBRE

Le journaliste spécialisé, Jürg Zulliger, sur le marché immobilier étranger et son potentiel.



INTERVIEW DE DANIEL FRUTIG, CEO D'AFG

Comment une entreprise suisse traditionnelle renforce son cœur de métier.



INTERVIEW D'EXPERTS

Titrisation et investissements immobiliers vus par deux directeurs de caisses de pension.



DURABILITÉ

Penser à long terme, investir dans la durabilité.



Page titre: «Lake Geneva Park» à la norme Minergie, à Tolochenaz, en portefeuille de CSF RES Commercial et CS REF Green Property.

Sur cette page: Une nouvelle tour de 15 étages au centre de Brisbane, en portefeuille de CS REF International.

APERÇU DES VÉHICULES DE PLACEMENT IMMOBILIERS

Investisseurs privés et investisseurs qualifiés

	Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) Placement cible: Immeubles de logements / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) Placement cible: Immeubles commerciaux / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) Placement cible: Immeubles à l'étranger / Zone cible: Etranger	→
	Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) Placement cible: Immeubles avec services intégrés / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) Placement cible: Projets de construction prêts à être réalisés et au bénéfice d'un permis de construire / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) Placement cible: Immeubles avec services hôteliers / Zone cible: Suisse	→

Investisseurs qualifiés*

	Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) Placement cible: Immeubles durables / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse 1a Immo PK** (CS 1a Immo PK) Placement cible: Affectation mixte / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) Placement cible: Immeubles à l'étranger / Zone cible: Etranger	→

Institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts***

	Credit Suisse Fondation de placement Real Estate Switzerland (CSF RES) Placement cible: Affectation mixte / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Fondation de placement Real Estate Switzerland Commercial (CSF RES Commercial) Placement cible: Immeubles commerciaux / Zone cible: Suisse	→
	Credit Suisse Fondation de placement Real Estate Switzerland Residential (CSF RES Residential) Placement cible: Immeubles de logements / Zone cible: Suisse	→

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

** Le cercle d'investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses suisses d'assurances sociales et de compensation exemptées d'impôts.

*** Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs direct.

Le bon moment pour diversifier ses investissements

Dans l'immobilier les investisseurs ont obtenu, ces dernières années, des rendements attrayants et souvent une hausse de la valeur vénale des objets. Pourtant, les investissements internationaux restent toujours l'exception.

S'agissant de l'immobilier, les investisseurs suisses favorisent le marché domestique qu'ils connaissent bien. Ce que confirment les statistiques des caisses de pension. En ce qui concerne les actions et les obligations, celles-là ont depuis longtemps l'habitude de réaliser bien plus que le tiers de leurs placements à l'étranger. Pourtant, en ce qui concerne les immeubles, leur horizon s'étire entre Genève et Rorschach et elles n'effectuent que 7,4% seulement de leurs investissements outre-frontière.

Il existe plusieurs explications à ce phénomène. Traditionnellement, les investissements dans des immeubles et des projets de construction sont considérés comme des affaires locales («local business»). En effet, pour pouvoir évaluer les caractéristiques et les risques propres à une micro-situation, il faut obligatoirement connaître à fond les particularités du lieu. Pour les investisseurs, des systèmes juridiques différents, des conditions fondamentalement autres concernant la commercialisation, la construction, la gestion, la fiscalité, etc. représentent des obstacles considérables. Il s'y ajoute le fait que depuis la faillite de Lehman Brothers en 2008, les marchés immobiliers internationaux étaient mal vus. Aux Etats-Unis surtout mais aussi en Grande-Bretagne, en Irlande ou en Espagne, les immeubles ont été pris dans une spirale descendante, tandis que les possibilités de financement dans ce domaine se détérioraient à vue d'œil. En outre, nombre d'investisseurs ont été dissuadés par la crise de l'euro et des autres monnaies.

L'AUTEUR JÜRIG ZULLIGER

Jürg Zulliger (49) est, depuis 1995, journaliste spécialisé et auteur pour différents médias comme la Handelszeitung, le Tages-Anzeiger, la Berner Zeitung, le Beobachter, NZZ am Sonntag et Immobilien Business. Dans ses recherches et analyses, il traite surtout l'actualité des immeubles et des investissements immobiliers. En outre, Jürg Zulliger a été, durant plusieurs années, actif dans le logement et les caisses de pension en tant que membre de comités et de conseils de fondations. Jürg Zulliger a étudié l'histoire, la science politique et le journalisme à l'Université de Zurich où il a obtenu un diplôme de Master of Arts et une licence ès lettres. Marié, il est père de deux enfants.



Cependant, le monde a changé depuis et on serait mal avisé de tout considérer dans l'optique de 2008. Et surtout, les idées d'une diversification beaucoup plus étendue et d'un positionnement anticyclique sont des arguments convaincants en faveur de l'immobilier à l'étranger. Le franc suisse est extraordinairement fort par rapport à presque toutes les autres monnaies. De nombreuses régions de la planète devraient connaître une nette embellie. Par comparaison avec l'étranger, les rendements immobiliers en Suisse baissent depuis quelques années. En effet, mesurées aux prix élevés des transactions, les recettes locatives dans notre pays semblent souvent modestes. Or, à l'heure actuelle, nul n'est en mesure de prédire avec certitude si et quand une correction des valeurs interviendra sur le marché domestique.

Interview: Andreas Markwalder

Directeur désigné de GastroSocial, il explique pourquoi celle-ci investit dans des immeubles à l'étranger.

→ Lire l'interview



Des signes positifs

Tout autour du globe, il existe des possibilités insoupçonnées d'investir dans des régions très prometteuses dont l'économie est en plein développement. Quand il ne lui est guère possible de participer à des investissements à Genève ou à Zurich, pourquoi l'investisseur ne songerait-il pas à San Francisco, New York, Londres, Stockholm ou Toronto? Partout où le produit intérieur brut par habitant et la productivité augmentent, un besoin de surfaces utilisables se fait jour progressivement: locaux pour l'artisanat, l'industrie et les bureaux, surfaces de vente, zones de détente et bien sûr espaces pour vivre et habiter. L'évolution de la population et de l'économie est ainsi le principal moteur du marché immobilier. Des analystes internationaux soulignent en outre que les prévisions optimistes portant sur l'immobilier mondial ne sont pas seulement la conséquence d'une politique monétaire accommodante et de taux d'intérêt bas. En effet, dans de nombreuses régions, certes pas toutes, les fondamentaux sont bons. A Boston, San Francisco ou Seattle, l'essor des hautes technologies ou des matières premières entraîne une hausse de la demande sur le marché immobilier local. Nombre d'experts considèrent que le Canada est très intéressant, d'autant plus que cette économie devrait profiter, au cours des années à venir, de la richesse des ressources, notamment minérales, du pays et de son faible endettement. On peut également s'attendre à des données économiques largement supérieures à la moyenne mondiale

en Australie et dans différents marchés émergents d'Asie et de la zone Pacifique. Dans la zone Asie-Pacifique, ce sera également le cas à moyen et à long terme dans de nombreuses autres régions.

Dans certains marchés comme San Francisco actuellement ou des pays comme l'Afrique du Sud, le Canada ou l'Australie, une performance globale à deux chiffres est tout à fait possible. Dans l'immobilier, la performance se compose des recettes locatives (cash-flows) généralement très stables et de revenus liés à l'évolution de la valeur de l'immeuble. Toutefois, l'investisseur doit savoir à quelle catégorie d'immeubles et à quel style de placement il participe. Les uns s'attachent aux immeubles de haut standing situés au cœur des villes, qui laissent espérer des loyers élevés susceptibles d'augmenter encore à long terme. Cette approche est favorisée surtout dans une période telle que celle que nous traversons actuellement où les revenus des obligations et d'autres titres à taux fixe sont faibles. Dans presque tous les pays, les rendements des immeubles sont beaucoup plus élevés que ceux des emprunts d'Etat ou d'entreprises. D'autres véhicules de placement immobiliers reposent sur des approches différentes, comme le repositionnement d'objets existants ou la réalisation de propres projets de développement et de construction. Ces modèles opportunistes ou dits «value-added» offrent certes de plus grandes chances mais sont aussi beaucoup plus risqués.

Placements collectifs

La diversité est telle que trouver le véhicule de placement adéquat revient à chercher une aiguille dans une botte de foin. En effet, 3800 sociétés immobilières et trusts immobiliers étrangers («REIT») sont cotés dans le monde entier. Dès lors, il vaut mieux recourir à un fonds ou à une autre forme de placement collectif, qui garantit une bonne répartition des risques et une gestion professionnelle. Mais avant d'y investir, l'investisseur devra s'assurer que le management satisfait aux exigences cruciales, comme par exemple la recherche dans les différentes zones économiques et coopère avec des partenaires locaux. Enfin, l'investisseur doit être conscient des risques. Outre les fluctuations de la valeur, les problèmes de construction et les pertes de loyers relatifs à un objet, il y a les risques de marché sur le plan local et, le cas échéant, les variations de cours en bourse, etc. Plus le portefeuille est diversifié, plus ces variations auront tendance à se lisser au fil du temps. Par ailleurs, investir dans des immeubles à l'étranger, c'est en fin de compte posséder un portefeuille de monnaies internationales. Mais comme c'est d'immobilier qu'il s'agit, la plupart des investisseurs gagneront à choisir un produit avec couverture des devises intégrée.

Interview: Andreas Markwalder

Directeur désigné de GastroSocial, il explique pourquoi celle-ci investit dans des immeubles à l'étranger.



NOVUM: Monsieur Markwalder, depuis quand votre caisse de pension investit-elle dans l'immobilier international et pour quelles raisons?

GastroSocial investit depuis 1993 dans l'immobilier à l'étranger. Ces investissements ont été effectués d'abord dans CS Euroreal puis dans d'autres fonds immobiliers allemands ouverts. Extraordinaire à l'époque, cette démarche a été motivée par le fait que la crise immobilière régnant en Suisse, cette catégorie de placements pouvait aussi contribuer à diversifier le portefeuille tout en réduisant notre dépendance par rapport au marché suisse. De nos jours, l'allocation stratégique dans l'immobilier s'élève à 25%, dont 5% hors de nos frontières. Actuellement, 3,2% sont placés à l'étranger.

Quelle stratégie de placement poursuivez vous et comment avez vous investi? (-> Placements directs «listed»/«non listed», Private Equity, Fund of Funds -> Core, Value Added, Opportunistic)

Avec cette catégorie de placement, comme d'ailleurs avec l'immobilier en Suisse, nous voulons générer en particulier une prime d'illiquidité. Celle-là doit en outre servir de protection contre l'inflation. Etant donné que notre caisse doit limiter les risques, son budget ajusté en fonction de ces derniers est lui aussi limité de sorte qu'elle tend à investir dans des placements peu risqués,

principalement dans l'immobilier haut de gamme. Certes, la caisse privilégie des placements directs par le biais de fondations ou de fonds de placement, mais il arrive parfois qu'elle recoure à des véhicules de private equity quand il s'agit de tirer profit de niches.

Quelles ont été vos expériences de ces dernières années?

Considérés sur une longue période, nos investissements à l'étranger ont été payants. Grâce à la couverture du risque de change, la volatilité a aussi pu être ramenée à un niveau raisonnable. Cependant, le marché immobilier international a subi, particulièrement durant la crise financière, des fluctuations dont l'investisseur suisse n'a pas l'habitude. Et cela d'autant moins que le marché helvétique est lui resté très stable et que, dans ce court laps de temps, le ratio risque-rendement y a connu une évolution plus favorable.

«Considérés sur une longue période, nos investissements à l'étranger ont été payants.»

Ces expériences vous ont-elles amené à modifier ou adapter votre stratégie?

Pour des raisons structurelles, les fonds immobiliers ouverts allemands que nous détenions au début ont été presque tous vendus. De surcroît, en raison des risques qu'ils présentent, les investissements dans les trusts d'investissements immobiliers («REIT») ont été ramenés, très tôt déjà, au minimum requis pour la mobilité tactique. Tout cela au profit d'investissements directs par le biais de fonds et fondations de placement, qui, outre un profil risque-rendement avantageux, se distinguent par une transparence élevée.

Comment traitez-vous le risque de change?

Les risques de change, en particulier dans les principales monnaies, sont quasiment entièrement couverts par une structure overlay dans le but de respecter le budget risque à disposition et d'augmenter l'attrait de la catégorie de placement en francs suisses. Les investissements en euros constituent actuellement une exception, car ils n'ont pas besoin d'être couverts en raison des mesures prises par la BNS.

Pourquoi pensez-vous qu'il vaille la peine d'investir dans l'immobilier international?

La raison principale est une amélioration de la diversification et de la répartition des risques. Ce qui permet de compenser, au moins en partie, tout accroc sur le marché suisse. Cette approche prend tout son sens surtout quand l'immobilier représente une part substantielle du portefeuille.

De surcroît, la corrélation de cette classe d'actifs avec les autres est relativement faible tandis que celle-ci génère des revenus comparativement sûrs et constants.

A votre avis, pourquoi les investisseurs suisses dans l'immobilier continuent-ils à surpondérer très nettement la Suisse, voire ignorent complètement l'étranger?

L'explication réside certainement dans le fait que le marché immobilier suisse s'est très bien développé ces dernières années, tout en restant extrêmement stable. Comme les investisseurs ont pratiquement oublié la crise des années 1990, non seulement ils pensent que cette stabilité va perdurer, mais encore ils l'exigent du segment de l'immobilier international. Ce qui est impossible, ne serait-ce qu'en raison des différentes méthodes d'évaluation. De surcroît, ils demeurent convaincus qu'étant donné les connaissances qu'ils ont du marché et le contexte juridique, les investissements immobiliers prometteurs ne peuvent être réalisés que dans notre pays.

Est-ce que cela changera à l'avenir?

Je suis d'avis que, comme pour les actions et les obligations, ce comportement changera, en particulier si le marché immobilier helvétique devait traverser une crise. Mais ce changement n'interviendra que très lentement et se fera par petites étapes.

Quels conseils donneriez-vous à une entreprise qui a l'intention d'investir dans l'immobilier international?

Le principal est certainement de récolter d'abord des informations sur cette catégorie de placements et de réfléchir à ses propres attentes et besoins. Puis, il convient de déterminer le budget ajusté en fonction des risques, la stratégie de placement qui en découle et la référence appropriée. Il faut ensuite se pencher sur les risques de change et décider de les couvrir ou non. Une fois la décision d'investir prise, il faut veiller à collaborer avec des partenaires expérimentés, à bien diversifier par régions et à contenir les frais administratifs.

ANDREAS MARKWALDER

Responsable Placement de fortune GastroSocial

Andreas Markwalder (45) travaille, depuis 2000, dans la caisse de compensation et caisse de pension GastroSocial, dont il reprendra la direction opérationnelle à compter du 1^{er} janvier 2014. Il s'agit de la plus grande assurance sociale associative de Suisse avec plus de 20 000 établissements (cafés, restaurants et hôtels) affiliés et plus de 160 000 assurés.

→ gastrosocial.ch

La titrisation réduit les risques et les coûts

Parce qu'elles sont trop petites pour des placements immobiliers directs ou que la gestion des immeubles est trop coûteuse, de nombreuses caisses de pension changent d'approche: la titrisation des immeubles fait toujours plus d'adeptes.

La titrisation des immeubles qu'une caisse de pension possède en direct lui permet de participer à un portefeuille immobilier de grande taille et bien diversifié d'un groupe de placement du Credit Suisse. En cédant ses bâtiments au groupe de placement sous la forme d'un apport en nature, la caisse de pension reçoit ce que l'on appelle des droits sur cette entité. Du point de vue du volume, cet apport contribue à accroître la diversification du portefeuille incomparablement plus gros des groupes de placement du Credit Suisse, qui investissent dans toute la Suisse.

Sur le plan juridique, les apports en nature sont des transactions complexes qui exigent beaucoup de savoir-faire ainsi qu'une interaction optimale entre les spécialistes de l'immobilier et ceux de la finance. Real Estate Asset Management du Credit Suisse possède de grandes compétences dans ce domaine, ce qui lui a permis de devenir le partenaire privilégié de nombreuses caisses de pension en matière de titrisation.

Interview: Marcel Jeker

NOVUM: Monsieur Jeker, pour quelle raison la caisse de pension Bosch Suisse a-t-elle cédé des immeubles à des fondations de placement du Credit Suisse?

Dans le passé, le Credit Suisse a montré qu'il possédait un grand savoir-faire dans le domaine immobilier. Il y a quelques années, nous avons déjà réalisé avec succès une titrisation avec le Credit Suisse.

Une telle transaction transforme une propriété directe d'immeubles en une propriété indirecte. Quels en sont les avantages?



MARCEL JEKER

Directeur de la caisse de pension Bosch Suisse

Marcel Jeker (50) occupe ce poste depuis 2003. De formation commerciale et directeur de caisse de pension dipl. féd., Marcel Jeker est titulaire de divers diplômes dans le domaine des finances et des assurances.

→ pk-bosch.ch

Les avantages sont nombreux. Tout d'abord, une bien meilleure diversification, car d'un coup nous nous retrouvons sur le marché immobilier de toute la Suisse et sommes présents dans toutes les régions économiques. Alors qu'avec les immeubles que nous possédons en direct, nous n'en couvrons que peu. La diversification de la période de construction des immeubles est meilleure, car nombre de nos bâtiments ont été construits dans la même période. La propriété indirecte nous donne aussi bien plus de souplesse. En cas de liquidation partielle, il est possible de transférer les édifices à une autre caisse de pension sans frais d'évaluation importants, processus qui prendrait beaucoup de temps dans le cas d'une propriété directe.

Et quels en seraient les inconvénients?

Le conseil de notre fondation a examiné cette question sous tous les angles. Nous renonçons certes à une certaine autonomie. Par exemple, nous ne pouvons plus décider si, quand et comment nous voulons rénover un immeuble. Mais d'un autre côté, nous devons «acheter» tellement de compétences (architecte, direction des travaux, ingénieur, gérance immobilière, etc.) et étions dépendants de ces prestataires.

Vous avez procédé à un appel d'offres.

Pourquoi avoir choisi la Fondation de placement du Credit Suisse?

Le paquet global a été déterminant. Nous avons beaucoup apprécié la collaboration avec le Credit Suisse, qui a parfaitement répondu à nos besoins.

A quel type de caisses de pension recommanderiez-vous une titrisation?

A toutes celles qui ne disposent pas de leur propre département immobilier et doivent se procurer à l'extérieur les prestations de services requis.

Dans le passé, le Credit Suisse a montré qu'il possédait un grand savoir-faire dans le domaine immobilier. Il y a quelques années, nous avons déjà réalisé avec succès une titrisation avec le Credit Suisse.

Bonnes nouvelles pour les investisseurs

CS REF Green Property va être coté en bourse, s'ouvrant ainsi aux investisseurs privés. Quant à CS REF LivingPlus, il a réalisé avec succès une augmentation de capital dont le produit sera investi dans des projets intéressants.

CS REF GREEN PROPERTY: BIENTÔT COTÉ EN BOURSE

Le succès d'un fonds immobilier suscite bien entendu un intérêt grandissant de la part des investisseurs. Tel est le cas de Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property), un fonds immobilier qui investit exclusivement dans des immeubles durables existants ou à construire. Durant l'exercice écoulé, il a notablement accru ses recettes locatives ce qui a entraîné une hausse sensible de la distribution. Vu cette évolution favorable, la Direction du fonds a décidé de le coter à la SIX Swiss Exchange à compter du 31 octobre 2013. Cette ouverture au public permettra également aux investisseurs privés d'acquérir des parts. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés (FINMA) a déjà donné son accord, tandis que la SIX Swiss Exchange examine en ce moment-même la demande de cotation.

Construit en 28 mois seulement à la norme écologique la plus haute, «Foyer», près de la gare de Zoug, est un immeuble de bureaux et de commerce moderne et dynamique.



[Lien direct vers CS REF GREEN PROPERTY](#)



CS REF LIVINGPLUS: ÉMISSION RÉUSSIE

Au 14 juin 2013, date d'échéance de la période de souscription, le succès de l'augmentation de capital de Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) était déjà assuré, ayant atteint sa limite supérieure de 185,5 millions de francs. Preuve que la stratégie de placement et le potentiel du fonds a convaincu les investisseurs tant privés qu'institutionnels. L'augmentation de capital a porté le nombre de parts en circulation à 19 250 000 et la fortune nette du fonds, à 1954,4 millions de francs au 30 juin dernier. Le produit de l'émission servira à accroître la valeur des immeubles existants et à poursuivre le développement du portefeuille.

CS REF LivingPlus et CS REF Siat édifient, au Schorenweg à Bâle, deux tours de 70 appartements pourvus de LIVING SERVICES.



[Lien direct vers CS REF LIVINGPLUS](#)



**green
property**[®]

Label de qualité pour les immeubles durable
Une initiative du Credit Suisse

En savoir plus

Le premier label suisse de durabilité pour immeubles est le symbole d'un monde plus vert. Il a été mis au point par Real Estate Asset Management du Credit Suisse en collaboration avec le bureau d'ingénieurs et de projecteurs Amstein + Walthert.

→ [Plus d'informations sur greenproperty](#)

→ [Plus d'informations sur LIVING SERVICES](#)

LIVING
SERVICES

CS REF Siat

Une ville se réinvente. Winterthour revendique le statut de ville de jardins, de formation et de culture, devenant un lieu de résidence apprécié de Suisse. Aussi, CS REF Siat y construit-il 228 appartements, de concert avec CS REF Green Property.

Winterthour, une nouvelle ville résidentielle grandit

Winterthour est la sixième des plus grandes villes de Suisse. Ce qui surprend beaucoup. Par exemple, Lucerne et St-Gall sont plus petites, tout comme 19 autres chefs-lieux cantonaux. Winterthour est-elle la ville la plus sous-estimée de Suisse? C'est fort possible. En tant que lieu de résidence, cette cité ne cesse de gagner en importance. Sa croissance est en effet supérieure à la moyenne, tandis que d'autres stagnent. Entre 2002 et 2012, la population résidante a augmenté de 16% à 104 366 personnes. Chaque année, elle gagne jusqu'à 1000 habitants. Les planificateurs et les prévisionnistes estiment qu'en 2036, quelque 122 000 personnes vivront à Winterthour. Mais celle-ci a pris ses précautions, elle dispose en effet d'une réserve de terrains à bâtir lui permettant d'accueillir environ 20 000 habitants de plus.



Cette construction en forme de carré offrira des appartements et des commerces attirants.

Un ensemble urbain et compact à Neuhegi

La viabilisation de plusieurs zones constructibles a déjà commencé. Cela se voit notamment dans le futur quartier en développement de Neuhegi à l'est de la ville. Les deux fonds immobiliers réalisent, avec l'aide d'Implenia, un grand ensemble d'habitation sur un ancien site industriel. Là où se sont dressées pendant des décennies les halles du groupe Sulzer, actif dans les machines et les technologies, un ensemble composé de blocs entourant une cour intérieure surgira de terre d'ici à mai 2016. Les 228 appartements, dont la grandeur variera entre 1½ et 5½ pièces, offriront de 50 à 160 m² de surface et seront de différent standing, satisfaisant ainsi à tous les besoins. Il y aura en outre des surfaces commerciales destinées à animer le quartier.



Détente, rencontre et jeux, voilà ce qu'offrira la cour intérieure ouverte au public.

Le projet, conçu par le bureau d'architecture Dachtler Partner AG à Zurich, adopte la forme d'un carré enserrant une vaste cour intérieure arborée. L'architecte Oliver Strebel explique: «Vu de l'extérieur, l'ensemble paraît très urbain et compact. Mais la trame de la façade qui joue avec l'ombre et la lumière confère au bâtiment légèreté et profondeur.» Ouverte au public, la cour, tel un îlot de verdure, offre une zone de détente, de rencontre et de jeux. Selon Oliver Strebel, «ces espaces extérieurs sont très importants, car ils favorisent les échanges sociaux et l'identification au nouveau quartier.»

A Neuhegi, la maîtrise d'ouvrage est partagée entre CS REF Siat, pour près des trois quarts et CS REF Green Property pour un peu plus du quart, ce partage étant facilité par l'implantation de l'ensemble construit sur deux parcelles distinctes. Heureux que les terrains nécessaires aient pu être acquis d'Implema Immobilien AG, Samuel Egger, gestionnaire de CS REF Siat depuis le 1^{er} octobre 2013, affirme: «A Winterthour, le marché du logement possède un grand potentiel. La demande d'appartements dans le moyen de gamme y est très forte.»

Des paroles aux actes, en vert

Pour Urs Frey, gestionnaire de CS REF Green Property, le projet de Winterthour satisfait aux exigences qu'il pose à un investissement: «Pour tous nos immeubles, nous accordons une grande importance à une durabilité globale, ce qui implique notamment de remplir les critères spécifiques pour l'obtention du label de qualité greenproperty.» Le grand ensemble d'habitation Neuhegi est susceptible de décrocher le label greenproperty Gold, la mention la plus élevée. «Nous allons faire certifier la construction par le label Minergie® et respectons les directives de la société à 2000 watts», déclare Urs Frey. «En outre, nous utilisons des matériaux recyclés et améliorons le climat intérieur en réduisant au minimum les émissions polluantes provenant des matériaux de construction.»

A Neuhegi, la tendance va clairement vers un habitat de grande qualité, une gamme qui reste très demandée à Winterthour. Les statistiques de la ville indiquent que le marché absorbe rapidement les nouveaux logements mis en location et que le taux de vacance y est très bas, puisqu'il n'a atteint que 0,15% en juin dernier. Ces deux dernières décennies, le nombre de logements a augmenté de 20% environ, sans entraîner de hausse du taux de vacance. Tout porte donc à croire que les appartements qui seront disponibles en mai 2016 seront vite occupés.

Parc, bus, magasins et marché hebdomadaire

Qu'en est-il des infrastructures de Neuhegi? Leur réalisation va bon train: les magasins et les bus existent déjà. D'aucuns à Winterthour sont convaincus que Neuhegi constituera un second centre-ville. Il est vrai que le quartier s'affirme aujourd'hui déjà avec assurance. C'est ainsi que le Eulachpark offre une zone de détente plus grande que le Stadtgarten dans le centre initial. A côté, la halle 710, un ancien bâtiment en briques de Sulzer, abrite un marché hebdomadaire, qui offre une double particularité, celle d'être ouvert le soir, le mercredi de 15h30 à 19h30, et d'être couvert, une première à Winterthour. Bien qu'à Oberwinterthour, on a l'impression de se trouver dans des halles italiennes ou françaises. On y trouve de tout et la plupart des produits proviennent des environs.

→ **Plus d'informations sur greenproperty**

**green
property**®

Label de qualité pour les immeubles durable
Une initiative du Credit Suisse

Les habitants apprécient aussi l'accalmie du trafic ou l'école qui sera construite à côté du Eulachpark et deviendra la plus grande de la ville. Pour la première fois à Winterthur, le jardin d'enfants et l'école primaire seront sous le même toit.

Oui, Neuhegi avance à pas de géant.

Chiffres clés (au 31 août 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	30 septembre
Encours (en mio. de CHF)	1 694,85
Fortune de placement (en mio. de CHF)	2 294,77
Date de lancement	10.9.1956
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF}) en %*	0,75

Plus d'informations sur CS REF Siat pour investisseurs privés →

Plus d'informations sur CS REF Siat pour investisseurs qualifiés →

Source: Factsheet au 31 août 2013, Credit Suisse AG

*Valeur au 31 mars 2013

SAMUEL EGGER

Gestionnaire de CS REF Siat

- Economiste d'entreprise
- MAS Real Estate (CUREM)
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2010

→ samuel.egger@credit-suisse.com



CS REF Interswiss

Dynamique et ouverte à la nouveauté, ces qualités sont celles de la ville de Plan-les-Ouates près de Genève mais aussi du Bluebox. Un immeuble moderne implanté dans une localité intéressante pour le fonds immobilier CS REF Interswiss.

En plein essor

Plan-les-Ouates se trouve au sud-ouest de Genève, à proximité de la frontière française. Au début du siècle dernier, ce petit village agricole comptait 880 habitants et le double cinquante ans plus tard. Il aura suffi de trente ans pour doubler sa population une deuxième fois, puis de vingt seulement pour la troisième. A fin 2010, ce faubourg de Genève, franchissant le seuil des 10000 habitants, a enfin décroché le statut de ville. Certes, elle reste (pour le moment) la plus petite, en nombre, des six villes du canton, mais Genève, Vernier, Lancy, Carouge ou Onex, n'ont de loin pas connu de croissance aussi dynamique que Plan-les-Ouates. A ce titre, celle-ci, bien que la plus jeune, a laissé les cinq autres en plan.

D'une bourgade au village, du village à la ville

Depuis toujours, la commune dispose de vastes terrains qui ont servi de pâturages pendant de nombreuses décennies, puis, au XIXe siècle, de terrain d'exercice à l'armée. Si tout était resté en l'état, il est possible que Plan-les-Ouates soit demeuré un village pittoresque de paysans. Cependant, les autorités communales et la population ont choisi une autre voie et surtout un autre rythme. Elles ont en effet décidé de devenir une zone de développement. Ce que de nombreuses entreprises de l'Arc lémanique désireuses de s'y établir attendaient avec impatience.



La structure en béton armé entoure des vitrages bleutés suspendus.

Une entreprise ne fonctionne pas dans le vide, elle a besoin de terrains, de surfaces, de halles, d'usines, de routes, d'infrastructures et de bien d'autres choses encore. Comme Plan-les-Ouates possédait suffisamment de parcelles en réserve, elle a créé, dans les années 1980, une vaste zone industrielle et artisanale. Ce fut le coup d'envoi d'un développement économique sans précédent, pour lequel les autres communes ont généralement besoin de cinquante ans ou plus.

Pourquoi tout est-il allé si vite à Plan-les-Ouates? Tout d'abord, il y a une macro-situation optimale, grâce au lien avec un espace économique genevois en pleine expansion. Pas moins de 525 000 personnes vivent en effet dans les environs de cette ville. Chacune d'entre elles atteint Plan-les-Ouates en maximum 20 minutes depuis son domicile. Ce chiffre est décisif pour une entreprise, car il montre que la région constitue un grand réservoir de main-d'œuvre à proximité, quel que soit le lieu de la région du lac dont proviennent ses futurs employés.

Les sociétés qui se sont établies dans cette commune en plein essor en sont la preuve. Parmi elles, il y a de grandes marques horlogères comme Patek Philippe, Rolex, Piaget ou Vacheron Constantin. Mais aussi Harry Winston, célèbre pour ses bijoux et diamants, y possède une succursale et Ralph Lauren, actif dans la mode et le textile, y a installé son siège principal. Bien entendu, ce faubourg de la Genève internationale offre également des garages abritant des monstres vrombissant comme Ferrari et Lamborghini. L'industrie alimentaire, les biotech et la microélectronique y sont aussi bien représentées.

Bluebox, un investissement qui a du potentiel

Faut-il dès lors s'étonner qu'à Plan-les-Ouates le nombre d'employés dans l'industrie et les services ait augmenté de 60% depuis 2001? La structure de la population a elle aussi beaucoup changé. La part des ménages à hauts revenus en particulier est avec 18% nettement supérieure à la moyenne suisse qui est de 10%. Une autre indication de l'attrait constant de cette ville est la surface de bureaux: sur les 5 248 000 m² que compte l'agglomération genevoise, un bon cinquième se trouve à Plan-les-Ouates.

Pour le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss également, la région de Genève est importante. Radhia Rüttimann, gestionnaire du fonds, le confirme: «Plan-les-Ouates est un site d'implantation d'excellence pour les immeubles de bureaux.» Elle se réjouit donc d'avoir réussi, depuis peu, à prendre pied dans cette ville du futur genevoise en acquérant l'immeuble commercial Bluebox pour un investissement de 112 millions de francs. Ce bâtiment de huit niveaux, dont deux en sous-sol, a été construit au chemin du Pré-Fleuri au milieu de la zone industrielle et artisanale. Il offre 11 500 m² de surface de bureaux, plus des locaux de dépôt et 232 places de stationnement dont 200 souterraines. L'immeuble est loué à long terme à neuf locataires différents, dont les principaux sont L'Occitane, Fongit et Zimmer.



Le Bluebox se trouve dans la zone industrielle et artisanale de Plan-les-Ouates, à 5 km au sud-ouest de Genève.

Bluebox, plaire et impressionner

Le Bluebox plaît et impressionne. Impressionnant, ce bâtiment ne l'est pas seulement par sa façade aux vitrages bleutés qui ont inspiré son nom, mais encore par la norme Minergie. Grâce à une technologie ultra-moderne, Bluebox, bien que climatisé, satisfait à la norme suisse des constructions à faible consommation d'énergie. Il le doit avant tout à l'intégration de 230 cassettes climatiques de confort fabriquées par l'entreprise française CIAT. Celles-ci sont raccordées à un réseau d'eau chaude ou froide circulant dans le faux plafond et diffusent la chaleur ou le froid à l'aide de moteurs électriques sans collecteurs et à des ventilateurs spéciaux. Les techniciens et ingénieurs de CIAT sont ainsi parvenus à réduire la consommation d'énergie de 85%, un chiffre considérable. Celle-ci ne s'élève en effet qu'à 29 kWh par m² et par an, ce qui est très bas. En outre, un système efficace de récupération de chaleur permet d'extraire 80% de la chaleur contenue dans l'air vicié expulsé pour la réinjecter dans l'air frais aspiré.

Un engagement envers la région de Genève

«Avec l'acquisition du Bluebox, nous renforçons notre engagement envers la région de Genève d'une part», souligne Radhia Rüttimann. «D'autre part, cet investissement a un effet positif sur la diversification de CS REF Interswiss.» Le portefeuille contient actuellement 78 immeubles à haut rendement. La gestionnaire est persuadée que Bluebox contribuera à conserver ce niveau élevé, car cet objet est entièrement loué à long terme.

Chiffres clés (au 31 août 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	30 septembre
Encours (en mio. de CHF)	1 421,75
Fortune de placement (en mio. de CHF)	2 019,48
Date de lancement	27.10.1954
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) en %*	0,70

Plus d'informations sur CS REF Interswiss pour investisseurs privés →

Plus d'informations sur CS REF Interswiss pour investisseurs qualifiés →

Source: Factsheet au 31 août 2013, Credit Suisse AG

*Valeur au 31 mars 2013

RADHIA RÜTTIMANN

Gestionnaire de CS REF Interswiss

- MAS Real Estate Management HWZ
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2004



→ radhia.ruettimann@credit-suisse.com

CS REF Global

Lancé en 2011, le fonds immobilier CS REF Global est complètement investi depuis la mi-2013, achevant ainsi sa phase de constitution. Pour la phase de croissance, Francisca Fariña Fischer, sa gestionnaire, a des idées précises.

CS REF Global est un fonds immobilier international dont la stratégie consiste à acquérir des immeubles commerciaux affectés aux bureaux et à la vente et situés à des emplacements de premier ordre dans des centres économiques. Responsable du fonds depuis peu, Francisca Fariña Fischer, sa gestionnaire, explicite cette stratégie: «Nous nous concentrons sur des immeubles de bureaux et commerciaux dont la construction et l'architecture sont de bonne qualité et qui bénéficient de baux à moyen et long terme. Nous veillons bien entendu à la solvabilité des locataires.»

S'agissant des critères d'investissement, Francisca Fariña Fischer se montre très stricte: «Seuls entrent en ligne de compte les Etats qui garantissent la sécurité juridique et dont les marchés immobiliers sont liquides et transparents.» Le fonds vise une répartition équilibrée du portefeuille, à raison d'environ un tiers chacune, en Europe (hors Suisse), dans la zone Asie-Pacifique et dans les Amériques.

Le fonds n'a été lancé qu'à fin 2011, pourtant il est aujourd'hui déjà complètement investi. Son portefeuille contient des immeubles de bureaux à haut rendement à Tokyo, Perth, Munich Rotterdam, Houston et Santiago du Chili. Sa constitution s'est ainsi achevée avec succès. La prochaine étape, selon Francisca Fariña Fischer, sera une augmentation de capital, car «il faudrait exploiter le potentiel disponible».

Interview: Francisca Fariña Fischer

Comment se fait-il qu'une architecte passe à la gestion immobilière au sein du Credit Suisse pour devenir gestionnaire de fonds?

→ Lire l'interview



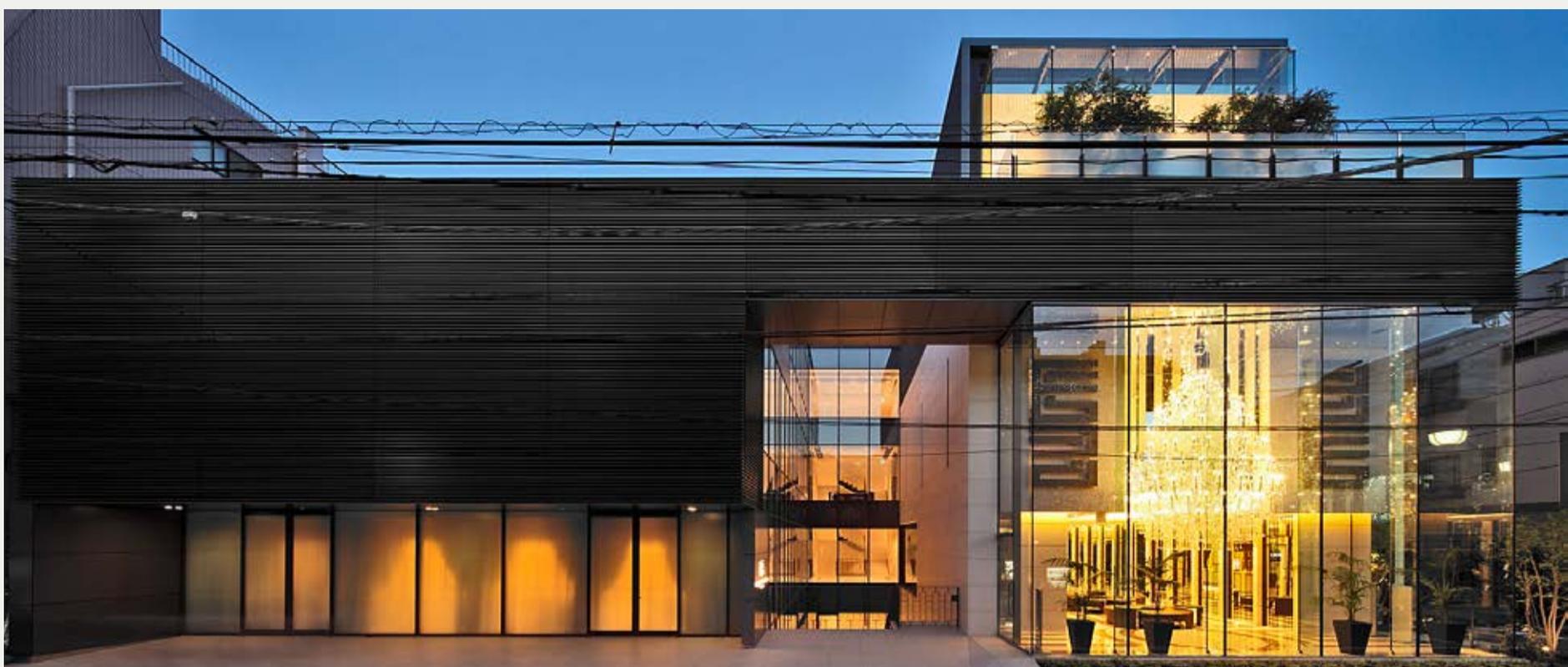


L'immeuble de bureaux Karlshöfe à Munich est idéalement situé au cœur de la ville et sa valeur vénale dépasse 57 millions de francs.

Le résultat du premier semestre 2013 est largement positif. En comparaison de la période précédente, les revenus locatifs ont quadruplé à 10 millions de francs. Le revenu net des six premiers mois est déjà plus élevé que celui du premier exercice entier. Ce qui devrait réjouir les investisseurs qui peuvent tabler sur une hausse marquante de la distribution à fin 2013. Le taux de perte de loyers se situe à 0,72%.

Le moment idéal pour investir

Quelle utilité CS REF Global apporte-t-il aux investisseurs? Francisca Fariña Fischer cite trois points forts: «Le fonds lie premièrement les avantages de la classe d'actifs immobiliers avec des investissements à l'échelle mondiale. Deuxièmement, le fonds investit à la fois dans des marchés en pleine croissance et dans des marchés établis. Troisièmement, le cours ne reflète pas la vraie valeur du portefeuille.» Autrement dit, c'est le moment idéal d'acheter.



L'immeuble J4 est situé dans le prestigieux quartier de magasins Shibuya à Tokyo.

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours (en mio. de CHF)	227,80
Fortune de placement (en mio. de CHF)	351,90
Date du lancement	29.11.2011
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF}) en %	1,18

Plus d'informations sur CS REF Global pour investisseurs privés →

Plus d'informations sur CS REF Global pour investisseurs qualifiés →

Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

FRANCISCA FARINA FISCHER

Gestionnaire de CS REF Global

- MSc en architecture, EPF Zurich
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2006



→ francisca.farinafischer@credit-suisse.com

Interview: Francisca Fariña Fischer

Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global), lancé en 2011, est complètement investi depuis la mi-2003, achevant ainsi sa phase de constitution. Pour la phase de croissance, Francisca Fariña Fischer, sa gestionnaire, a des idées précises.

NOVUM: Madame Fariña Fischer, l'immobilier est votre vie. Cette passion vous a-t-elle prise lors de vos études à l'EPFZ ou beaucoup plus tôt?

Bien plus tôt. Pendant mon enfance et ma jeunesse, j'ai beaucoup voyagé, apprenant ainsi à connaître de nombreux édifices marquants. Durant ma scolarité, je me suis ouverte à l'architecture, écrivant des exposés portant sur ce domaine. Très tôt, il était évident pour moi que j'étudierai l'architecture.

L'architecte s'occupe de concevoir et de construire un bâtiment, c'est dire si ce métier a une dimension créative et artistique.

C'est vrai, après ma formation d'architecte à l'EPF de Zurich, j'ai fait mes expériences pratiques en Suisse et à l'étranger. Ce fut incontestablement un temps riche d'enseignements.

Et pourtant, en 2006, vous avez bifurqué de l'architecture à la gestion immobilière du Credit Suisse. Pourquoi?

Vu de l'extérieur, ce changement professionnel peut paraître important. Mais je ne l'ai jamais ressenti ainsi, car j'étais intéressée autant par l'aspect économique de l'immobilier que par le côté conceptuel de l'architecture. Lors de mes études déjà, je me suis attachée à des thèmes comme l'économie de la construction ou les investissements immobiliers. Comme étudiante, j'ai eu l'occasion de rechercher à Berlin de bons immeubles pour des investisseurs, ce qui a représenté un défi passionnant.

Par la suite, vous avez acquis des immeubles pour Real Estate Asset Management du Credit Suisse?

En effet, quand je suis arrivée au Credit Suisse en 2006, j'ai commencé à travailler dans le domaine des acquisitions, principalement en Suisse romande. Puis, j'ai passé trois ans à New York, d'où je me suis occupée des marchés des Amériques. J'ai surtout travaillé au Canada et au Chili où j'ai découvert quelques immeubles que j'ai achetés pour Real Estate Asset Management. A New York, j'étais aussi responsable de la gérance immobilière, c.-à-d. de la gestion du parc immobilier.

Vous êtes retournée à Zurich en mai 2013. Qu'est-ce qui a changé pour vous?

Je suis devenue gestionnaire de CS REF Global. Certes, je ne procède plus moi-même aux acquisitions, mais délègue cette tâche à nos spécialistes à Zurich, Francfort, New York ou Singapour.

Dans les affaires immobilières, y a-t-il de grandes différences entre les continents?

Certainement. Outre les exigences juridiques et réglementaires, il y a des différences culturelles essentielles que l'on doit connaître et respecter.

Quels sont les autres critères que vous considérez importants?

La taille et la réputation d'une société qui pèsent aussi d'un grand poids. Hors de Suisse, le Credit Suisse a investi dix milliards de francs dans des immeubles. En termes d'actifs sous gestion, l'unité Real Estate Asset Management est numéro 1 en Europe et 8 à l'échelle mondiale. Nous sommes parvenus à cette position de force sur le marché, parce que l'on nous considère partout comme un partenaire professionnel et digne de confiance.

«La «Swissness» est très appréciée à l'étranger.»

Cette forte position du Credit Suisse sur le marché est-elle due aussi à d'autres raisons?

Nous jouissons d'une excellente réputation, car nous sommes connus pour la rapidité avec laquelle nous concluons les transactions et car, nous disposons partout dans le monde d'équipes de pros de haut niveau qui traitent d'égal à égal avec les spécialistes de notre contrepartie. La notion de «Swissness» contribue certainement aussi à notre renommée à l'étranger.

Vous êtes depuis peu responsable de CS REF Global. Quelle est sa spécificité?

La stratégie de CS REF Global consiste à acquérir des immeubles de bureaux dans des centres économiques, et cela pas n'importe où en périphérie, mais dans le quartier central des affaires («Central Business District – CBD»).

En quelque sorte, au centre des centres?

Exactement. Nous nous concentrons sur des immeubles commerciaux de bonne qualité sur les plans de la construction et de l'architecture, et disposant de baux à moyen et long terme. En ce qui concerne les locataires, nous veillons également à ce que leur solvabilité soit irréprochable. S'agissant de la technique de placement, le fonds CS REF Global est un produit «core-core-plus», autrement dit haut de gamme.

Le fonds est très récent, son volume permet encore de garder une bonne vue d'ensemble. Mais il devrait continuer à croître, dans quels pays allez-vous investir?

Seuls entrent en ligne de compte les États qui garantissent la sécurité juridique et dont les marchés immobiliers sont liquides et transparents. Le fonds vise une répartition équilibrée du portefeuille, à raison d'environ un tiers chacune, en Europe (hors Suisse), dans la zone Asie-Pacifique et dans les Amériques.

Le fonds est-il déjà entièrement investi?

Oui, son portefeuille contient des immeubles de bureaux à haut rendement à Tokyo, Perth, Munich, Rotterdam, Houston et Santiago du Chili. La phase de constitution s'étant ainsi achevée avec succès, nous pouvons prévoir la prochaine étape.

Et qui serait?

Comme 18 mois après son lancement, le fonds est déjà totalement investi, nous envisageons une augmentation de capital cette année encore, pour pouvoir poursuivre notre croissance.

«Le portefeuille du fonds contient des immeubles de bureaux à haut rendement à Tokyo, Perth, Munich, Rotterdam, Houston et Santiago du Chili. Après cette phase de constitution réussie, nous envisageons une augmentation de capital.»

Etes-vous satisfaite de ce que vous avez atteint?

Pleinement. Le rapport semestriel au 30 juin dernier reflète très bien notre réussite. Par rapport au premier semestre de l'exercice précédent, nous avons en effet quadruplé nos revenus locatifs.

Quelle est l'utilité de CS REF Global pour les investisseurs?

J'en distingue trois. Le fonds lie premièrement les avantages de la classe d'actifs immobiliers avec des investissements à l'échelle mondiale. De la sorte, il offre un supplément de diversification aux investisseurs situés en Suisse. Deuxièmement, le fonds investit à la fois dans des marchés en pleine croissance et dans des marchés établis. Troisièmement, le cours actuel ne reflète pas la vraie valeur du portefeuille. Autrement dit, c'est le moment idéal d'acheter.

CS REF LivingPlus

Le fonds immobilier CS REF LivingPlus a réalisé, à la mi-2013, une deuxième émission avec un succès retentissant. Les investisseurs ont souscrit pour 185,5 millions de francs au total. Cet argent sert à construire des objets à haute durabilité. Voici un aperçu.

Nouveaux moyens pour nouvelles formes d'habitation

A son lancement il y a six ans, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus), un fonds immobilier d'un nouveau genre, a récolté d'un coup 1,75 milliard de francs. Pourquoi un tel engouement? Parce qu'il s'agissait du premier fonds ouvert au public focalisé principalement sur l'acquisition et la construction d'immeubles d'habitation fondés sur des concepts modernes d'utilisation et de services.



Les studios et appartements pour étudiants de l'EPFL seront prêts cette année encore.

L'objectif du fonds consistait certes à constituer un portefeuille d'immeubles locatifs bien diversifié sur le plan géographique, mais pas exclusivement. En effet, Adrian Lehmann, son gestionnaire, a encore élargi l'éventail de placement de manière ciblée. Il cherchait notamment des résidences pour seniors, des installations destinées au bien-être et à la santé et des immeubles accueillant plusieurs générations. Il a également visé des projets mettant en œuvre des idées d'habitations axées sur le futur. «L'espérance de vie de la population suisse ne cessant de s'allonger, cela nécessite que la construction d'immeubles de logements tienne adéquatement compte des besoins du troisième âge», déclare Adrian Lehmann. Certes, cette évolution a des conséquences sur la taille et l'aménagement des appartements. Mais même les formes d'habitation évoluent. C'est ainsi qu'une demande croissante s'adresse à des prestations de services, de soins et autres.



Campus de l'EPFL avec un espace d'habitation et de vie de grande qualité pour les étudiants de 125 pays.

En 2010, la totalité de l'argent récolté lors du lancement a été investie. Ce qui a permis à CS REF LivingPlus de se constituer un portefeuille de grande qualité. Mais Adrian Lehmann ne voulait pas se contenter de gérer les immeubles existants, d'autant que toutes les idées et tous les projets n'avaient pas encore été réalisés. Dès lors, que faire? La Direction du fonds s'est décidée en faveur d'une stratégie résolument tournée vers l'avenir en procédant à une nouvelle émission. Convaincus par le bien-fondé de cette dernière, les investisseurs tant privés qu'institutionnels ont souscrit le montant maximum de 185,5 millions de francs.

A quoi les nouveaux fonds ont-ils été affectés? Adrian Lehmann répond en indiquant que: «Plusieurs projets sont déjà à mi-chemin de leur réalisation et devraient être prêts cette année déjà, d'autres en 2014 et 2015. Quel que soit son genre, chaque nouvel ensemble me fait plaisir, car tous sont durables et de grande valeur.»

Voici quelques détails de projets qui sont déjà bien avancés. Le plus gros d'entre eux servira à l'EPFL et à ses étudiants.

Un campus pour l'EPFL

L'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), pendant de l'EPF Zurich, fait partie des hautes écoles les plus renommées au monde. Elle englobe sept centres interdisciplinaires, 26 instituts et 316 laboratoires et compte quelque 9300 étudiants de 125 nations. Du côté de l'enseignement, il y a 5381 professeurs, enseignants, doctorants et autre personnel auxiliaire. L'EPFL est en quelque sorte une ville dans la ville.

Film d'animation

Comme une image vaut mille mots, l'École polytechnique fédérale de Lausanne a mis en ligne un petit film pour présenter «The Swiss Tech Convention Center», son prestigieux Centre de congrès.

→ conventioncenter.epfl.ch



Sur le campus très compétitif de Lausanne, CS REF LivingPlus de concert avec CS REF Hospitality réalise un projet d'avant-garde, en investissant 225 millions de francs dans le Centre de congrès le plus innovateur de Suisse. Celui-ci accueillera à l'avenir des échanges scientifiques de haut niveau, qui, grâce à une structure modulaire sophistiquée, réuniront entre 100 et 3000 participants.

A proximité immédiate, un immeuble de logements pour étudiants et enseignants sort de terre. Il comprend 172 studios et 82 appartements, qui seront prêts à l'automne 2013. Le locataire général des logements et du Centre de congrès est la Société pour le Quartier Nord de l'EFPL.

Deux projets simultanés à Bâle

A Bâle, CS REF LivingPlus investit 76,8 millions de francs dans l'ensemble d'habitation Erlenmatte, construit sur l'ancienne gare de marchandises des chemins de fer allemands (Deutsche Bahn). Avec environ 190 000 m², ce site représente le dernier grand terrain disponible de la ville de Bâle. Un nouveau quartier s'y développe peu à peu depuis 2008. Il comprendra environ 700 appartements et 2000 postes de travail ainsi que des surfaces commerciales. Le fleuron de ce quartier est l'Erlenmattpark d'une superficie de 50 000 m². Le service des parcs et jardins de la ville y a planté 176 arbres, notamment des platanes et des tilleuls dotés de vastes couronnes, mais aussi des frênes dorés, des tulipiers et des chênes pubescents. La participation de CS REF LivingPlus à ce projet grandiose s'est concrétisée par 180 appartements pourvus des prestations LIVING SERVICES. Comme la ville tenait à avoir une population mélangée, le fonds a prévu des appartements de tailles différentes s'étageant entre 1½, 2½, 3½ et 4½ pièces, qui seront achevés en 2015.

Un projet non moins intéressant voit le jour au Schorenweg, à Bâle également. Les deux fonds immobiliers CS REF LivingPlus et CS REF Siat y érigent deux tours sur des parkings appartenant au groupe pharmaceutique Novartis. Elles abriteront 70 appartements modernes, qui seront loués à partir du printemps 2016.

Habitat durable en Argovie

A Staufen près de Lenzbourg, dans le canton d'Argovie, le fonds réalise un ensemble attrayant de 60 appartements de 2½, 3½ et 4½ pièces. Là aussi, les locataires, qui emménageront à l'automne 2014, pourront recourir aux services de LIVING SERVICES.

→ **Plus d'informations sur LIVING SERVICES**



Appartements pour personnes âgées dans le canton de Soleure

Depuis une trentaine d'années, une association de droit public exploite un établissement médico-social à Derendingen-Luterbach. Il y a quelque temps, cette association a décidé de vendre sa réserve de terrain à un investisseur, afin qu'il y construise un ensemble d'habitation pour personnes âgées. La vente a été adjugée à CS REF LivingPlus. En étroite collaboration avec l'association, celui-ci édifie actuellement un immeuble comprenant une majorité d'appartement de 1½ et 2½ pièces. Ceux-ci seront disponibles à l'automne 2014.

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours (en mio. de CHF)	1 954,40
Fortune de placement (en mio. de CHF)	2 304,70
Date de lancement	5.12.2007
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{REF}) en %	0,67

Plus d'informations sur CS REF LivingPlus pour investisseurs privés →

Plus d'informations sur CS REF LivingPlus pour investisseurs qualifiés →

Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

ADRIAN LEHMANN

Gestionnaire de CS REF LivingPlus

- Architecte dipl. HTL/STV
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2000

→ adrian.lehmann@credit-suisse.com



CS REF PropertyPlus

Normalement, le siège d'un groupe se trouve dans un immeuble qui lui appartient. Pourtant, il arrive de plus en plus souvent qu'il en cède une partie. Dans ce cas, un fonds immobilier comme CS REF PropertyPlus peut lui apporter son aide.

Entreprise suisse de longue tradition, le Groupe Arbonia-Forster (AFG) a son siège à Arbon sur le lac de Constance. Quand Daniel Frutig a repris les rênes du Groupe en tant que CEO, il a dû relever plusieurs défis. Il s'agissait notamment de se concentrer sur les parties profitables de l'entreprise et, dans ce but, de céder celles qui ne l'étaient pas et de renforcer son cœur de métier. Les restructurations permettent certes de se préparer à affronter l'avenir, mais leur mise en œuvre coûte cher et requièrent des liquidités.

Dès lors, il n'est pas étonnant que la Direction du Groupe se soit décidée à mobiliser les fonds qui étaient bloqués dans son siège principal pour les réinvestir dans l'entreprise. Car une opportunité s'est présentée à ce moment-là que le CEO ne voulait pas rater: «La vente de notre siège principal au fonds immobilier CS REF PropertyPlus a dégagé des liquidités qui nous ont permis d'acheter le fabricant de portes et fenêtres Dobroplast en Pologne.» Cet exemple est un cas d'école en démontrant qu'une entreprise a plus à gagner en investissant ses moyens dans la production qu'en les parquant dans des immeubles administratifs coûteux.

Y a-t-il eu une raison particulière pour laquelle AFG a choisi un fonds immobilier du Credit Suisse? Daniel Frutig explique que, pour cette cession, le Groupe a recouru aux conseils d'un expert financier externe et que, au final, plusieurs offres intéressantes ont été soumises. «Simplement, dans l'offre de Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, tout jouait: le prix, la compétence et un bon partenariat.»

Interview: Daniel Frutig

Daniel Frutig est devenu, en 2011, CEO d'Arbonia-Forster, alors dans une situation difficile. Il s'agissait de renforcer son cœur de métier.

→ Lire l'interview





Arbon abrite le AFG Corporate Center, l'exposition de cuisines AFG ainsi que les ateliers de production d'Arbonia, des cuisines Forster et des systèmes de profilés Forster.

Un gain de souplesse

Quel sentiment a-t-on de travailler dans un bâtiment dont on n'est plus que locataire? «Pour nous, rien n'a changé», affirme Daniel Frutig. «Nous avons conclu un bail à long terme avec le fonds immobilier du Credit Suisse. A tous égards, la relation se situe à un niveau hautement professionnel et son management assure un très bon suivi.» Cette location donne même plus de souplesse au Groupe, bien que personne chez AFG ne songe à quitter Arbon. La zone des trois frontières au bord du lac de Constance est en effet un bon emplacement, car elle assure à AFG un accès direct à ses trois principaux marchés. Daniel Frutig pointe en outre les nombreuses qualités du bâtiment, construit à l'époque aux normes les plus hautes. Il ajoute: «Le siège du Groupe est également une façon fantastique de présenter notre production. Quand je reçois des visiteurs, je me plais à leur montrer les nombreux produits d'AFG qui se trouvent dans tous les coins et recoins du bâtiment, sur l'enveloppe à l'extérieur, mais aussi intégrés à l'intérieur.»



Le Corporate Center dispose de bureaux modernes ainsi que de vastes espaces pour accueil, salons et salles de réunion, avec une surface utile de plus de 9000 m².

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours (en mio. de CHF)	1 015,10
Fortune du fonds (en mio. de CHF)	1 298,30
Date de lancement	01.12.2004
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{REF}) en %	0,67

Plus d'informations sur CS REF PropertyPlus pour investisseurs privés →

Plus d'informations sur CS REF PropertyPlus pour investisseurs qualifiés →

Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

URS FREY

Gestionnaire de CS REF PropertyPlus

- MAS en gestion immobilière, Haute école de Lucerne
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2010



→ urs.frey@credit-suisse.com

Interview: Daniel Frutig

Daniel Frutig a repris, en 2011, la direction opérationnelle du holding Arbonia-Forster, qui se trouvait alors dans une situation difficile. Il s'agissait de concentrer l'entreprise sur ses activités profitables en cédant celles qui ne l'étaient plus et de la recentrer sur son cœur de métier. A cet égard, le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) aussi a joué son rôle.

Entretien sur les chances et les risques dans les équipements techniques du bâtiment.



NOVUM: En 2011, le Groupe Arbonia-Forster (AFG) était en crise. Reprendre la direction opérationnelle dans ces conditions n'était pas une mince affaire. Et pourtant vous l'avez fait, pourquoi?

Le portefeuille d'AFG me fascinait. Je connaissais bien la plupart des secteurs d'activité du Groupe. Mon arrivée a été en quelque sorte un retour aux sources. Je suis ingénieur et très tôt j'ai eu affaire au chauffage, à la ventilation et à la climatisation. Pendant une décennie, j'ai travaillé en entreprise dans la gestion immobilière, puis dix ans de plus dans le domaine des services, toujours dans l'immobilier.

Aviez-vous encore d'autres motifs?

Je pensais qu'il devait être possible de rendre une entreprise suisse, qui existait depuis 140 ans, encore plus internationale. Enfin, j'étais emballé par l'idée de conduire une société cotée en bourse. Il y avait aussi une raison plus personnelle, après douze ans passés à l'étranger, il était temps de rentrer en Suisse.

AFG possède 18 usines et vend ses produits dans 75 pays. Dans lesquels les affaires vont-elles bien et où sont elles plus difficiles?

Aujourd'hui, AFG est avant tout un équipementier technique du bâtiment, où nous réalisons 90% du chiffre d'affaires. C'est en Suisse et en Allemagne, qui génèrent environ 75% de ce dernier,

que notre position sur le marché est la plus forte. Mais cela devrait changer, car nous voulons devenir une entreprise plus internationale. A l'avenir, la Pologne gagnera en importance, de même que la France, la Russie, la Chine et d'autres pays.

Le marché est-il actuellement stable ou volatil?

Nos marchés traditionnels sont au fond relativement stables avec une volatilité plus tôt faible. Tandis que certains des nouveaux marchés sont intéressants pour nous.

Lesquels?

Depuis deux ans, la Russie marche très bien. La croissance s'y monte à 15% par an en moyenne. La Chine se développe également bien, mais à un niveau plus bas qu'en Russie, soit 10%. Le Moyen Orient a un potentiel considérable, alors que la Scandinavie aussi est intéressante.

Et quels sont les marchés incertains?

Actuellement, les pays d'Europe du Sud sont en difficulté. Il ne se passe pour ainsi dire plus rien en Espagne et au Portugal. En Italie, nous avons dû assister à la faillite de quelques-uns de nos distributeurs. En Hongrie et en Slovaquie, nous ressentons la récession. Nous affrontons de grandes difficultés en Grande-Bretagne également.

Pourquoi en Grande-Bretagne particulièrement?

Le Royaume-Uni a une tout autre approche de la construction que le continent. Les propriétaires se contentent souvent d'une qualité plutôt moyenne. Mais comme nous nous positionnons dans le haut de gamme, les obstacles sont d'autant plus grands. Nous n'avons pas encore réussi à devenir profitables dans ce pays.

Vous n'avez pas cité l'Afrique, n'est-elle pas un marché pour AFG?

Dans la mesure où AFG n'y commercialise pas activement ses produits, l'Afrique ne constitue pas un marché. Cependant, nous venons de remporter une très grosse commande pour nos systèmes de profilés au Congo, commande passée entre une entreprise portugaise de constructions métalliques et notre distributeur. Nous avons en outre déjà procédé à des livraisons en Angola. Dans les affaires, le facteur chance joue souvent un rôle plus important qu'on ne le croit.

Comment se comporter dans les pays du Sud de l'Europe? Faut-il en sortir ou y rester malgré tout en espérant des temps meilleurs? Avez-vous une recette?

Dans nombre de pays sud-européens, les marchés étaient gonflés artificiellement. Cette bulle a maintenant éclaté, remettant tout en question: le niveau des prix, la qualité des produits, les modèles économiques et sociétaux. Pourtant, je ne crois pas que sortir de ces marchés soit une bonne solution. En effet, en y restant, nous pouvons aussi apprendre comment les marchés changent en prenant une nouvelle direction. Finalement, il faut bien continuer à construire en Espagne et au Portugal. Et qui dit construction, dit portes, fenêtres, chauffages, cuisines et

sanitaires. Dès lors, la seule question qui se pose est celle-ci, quels modèles d'affaires et quel niveau de qualité permettront-ils de stabiliser la situation?

Vous avez votre propre usine en Pologne. Ce marché a aussi changé et évolué ces dernières années.

La Pologne est un exemple extrêmement réjouissant. Dobroplast, la nouvelle filiale que nous venons d'acquérir, affiche une croissance supérieure à la moyenne, même si l'économie du pays tend actuellement à stagner.

Comment est-ce possible?

Dobroplast est connu dans toute l'Europe en tant que fabricant de portes et fenêtres et croît en ce moment surtout à l'exportation. L'entreprise peut en effet produire à bas prix en Pologne et vendre ensuite sa production dans des pays pratiquant des prix élevés, en battant les fabricants locaux sur les prix. En Autriche aussi, nous faisons une expérience intéressante.

Comment cela?

Un grossiste national a décidé de retirer les systèmes de profilés Forster de son assortiment. Ce fut d'abord une mauvaise nouvelle. Cependant, après avoir analysé la situation, nous avons décidé de distribuer nos produits directement en Autriche. Jamais, au cours de son histoire de plus d'une centaine d'année, AFG n'avait entrepris une telle démarche. Or, non seulement la réussite a été au rendez-vous, mais encore, grâce au contact direct avec les constructeurs métalliques autrichiens, les affaires se sont si bien développées que nous avons doublé notre chiffre d'affaires. Ce qui prouve que les crises offrent aussi des opportunités. Il suffit d'être capable de changer de modèle d'affaires et de s'adapter rapidement à une nouvelle donne.

Il semble que le facteur temps soit important.

Absolument. Dans le cas de l'Autriche, la Direction du Groupe AFG a pris la décision en décembre 2012 et le 1^{er} janvier 2013, nous étions déjà sur le marché.

Toutes les grandes entreprises sont régulièrement confrontées à la même question: se diversifier ou se concentrer. Pendant des années, AFG s'est diversifié. Depuis que vous en assumez la responsabilité, vous avez renversé la vapeur pour vous focaliser sur votre cœur de métier.

Avant mon arrivée, AFG avait une stratégie duale en s'appuyant sur deux piliers, l'équipement technique du bâtiment et différents domaines technologiques. L'intention était louable. Il s'agissait d'équilibrer les risques en partant de l'hypothèse qu'en cas de détérioration de la conjoncture, seul l'un des deux piliers serait touché. Or, il est apparu en 2009 que cette hypothèse reposait sur de fausses prémisses. En effet, ces deux domaines stratégiques ont été affectés de la même façon par la crise financière et économique. Il n'y a eu aucune compensation de l'un par l'autre, bien au contraire.

A peine arrivé, vous avez donc dû revoir la stratégie d'AFG de fond en comble.

Effectivement, lors de la journée consacrée à la stratégie en juillet 2011, j'occupais mon poste depuis cinq semaines quand nous avons proposé au Conseil d'administration de focaliser le Groupe sur l'équipement technique du bâtiment en abandonnant les secteurs technologiques. On pouvait nous objecter que si AFG misait tout sur la même carte, les risques seraient encore plus grands. Nous avons donc réfléchi à la manière dont nous pouvions les neutraliser. La solution a consisté à internationaliser beaucoup plus notre métier de base en nous appuyant sur un plus grand nombre de marchés. Si notre entreprise ne dépendait que de la Suisse et de l'Allemagne, elle serait bien plus durement touchée par une crise économique que si elle était présente dans de nombreux marchés, faiblement corrélés entre eux. C'est ce que nous vivons aujourd'hui. Nos affaires boument en Russie, la Chine enregistre de bons taux de croissance et notre filiale polonaise tourne à plein régime.

«Pour réussir, nous devons être excellents sur le plan opérationnel. Cela implique de tout mettre en œuvre pour viser le zéro défaut et rationaliser les processus.»

Autrement dit, vous avez réorienté le Groupe sur moins de secteurs d'activité, mais bien définis?

Exactement. AFG veut être un holding industriel dans l'équipement technique du bâtiment. Pour ce faire, nous nous concentrons sur l'enveloppe et les locaux, c.à-d. sur les portes, fenêtres, systèmes de profilés et installations du bâtiment. Or, c'est précisément là où se situe notre promesse d'utilité. La façade, qui enveloppe l'édifice, définit et détermine le confort à l'intérieur. Plus l'enveloppe est intelligente, moins il est nécessaire de «technologiser» l'intérieur. Quand par exemple, la façade est conçue de telle sorte qu'elle permette un échange aéraulique de bonne qualité, le maître de l'ouvrage n'est plus obligé de bourrer l'intérieur de canaux de toutes sortes.

Pour AFG, l'excellence opérationnelle paraît importante.

Absolument, pour réussir, nous devons être excellents sur le plan opérationnel. Ce qui implique que nous devons viser le zéro défaut et rationaliser nos processus, car la simplicité est presque toujours supérieure à la complexité. Nous avons décidé d'exécuter, au sein du Groupe, un programme de réduction des coûts de 60 millions de francs s'étalant de 2012 à 2015 auquel contribueront également des économies dans les achats ou l'administration. Outre les améliorations dans l'excellence opérationnelle, nous avançons à grands pas dans l'internationalisation en créant des centres de distribution dans nos marchés stratégiques. Enfin, nous voulons atteindre un

niveau élevé d'innovation, notamment en poussant le développement beaucoup plus systématiquement qu'auparavant. C'est ainsi que nous mesurons désormais la part des nouveaux produits au chiffre d'affaires. Alors que le taux est actuellement de 14%, nous voulons le hisser à 25% dans l'ensemble du Groupe. Au sein de ce dernier, il existe aujourd'hui déjà des sociétés qui réalisent 30% de leur chiffre d'affaires avec des produits qui ont moins de trois ans.

La rapidité du changement des deux années écoulées a-t-elle influé sur la culture d'entreprise?

Sans aucun doute. Nous sommes aujourd'hui plus mobiles et réagissons plus vite aux changements des marchés. Comme groupe, nous avons plus d'élan et sommes plus agiles. Certes, les marchés et le futur restent imprévisibles. Mais les restructurations de ces deux dernières années et les expériences que nous avons faites nous ont appris que nous n'avons rien à craindre de l'avenir. Nous sommes bien positionnés et surveillons de près l'évolution des marchés. Nous sommes désormais capables de nous adapter à la vitesse de l'éclair. Jamais je n'aurais pensé qu'AFG réussirait, en deux ans, à absorber les correctifs de valeur nécessaires à hauteur de 170 millions de francs.

On apprend plus des crises que des succès.

C'est vrai, nous sommes aujourd'hui plus économes avec les fonds à notre disposition et gardons sciemment une organisation légère. Nous avons récemment construit un nouveau site de production de portes pour notre filiale RWD Schlatter à Roggwil. L'investissement prévu pour le bâtiment s'élevait à 20 millions de francs. Or nous l'avons construit pour 9,7 millions, sans avoir notablement réduit le volume. Autre exemple: les frais administratifs du Groupe atteignent 6,2%, un taux bien trop élevé. Nous allons le ramener à 5% et verrons que l'entreprise fonctionne toujours tout aussi bien. Il me paraît important de montrer, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, que nous gérons notre argent en bon père de famille. Il vaut mieux l'investir dans le développement de nos produits que dans de coûteux édifices. Nul besoin de palais pour une production industrielle. Une enveloppe fonctionnelle et appropriée suffit.

Est-ce la raison pour laquelle AFG a vendu, en 2012, son vaste siège principal sis à Arbon, à CS REF PropertyPlus, un fonds immobilier du Credit Suisse, dont il est maintenant locataire?

Cette vente a allégé les redevances au sein du Groupe et dégagé des liquidités qui nous ont permis, par exemple, d'acheter Dobroplast, un fabricant de portes et fenêtres en Pologne. Ce qui montre qu'un groupe a tout intérêt à utiliser ses fonds pour la production plutôt que de les immobiliser dans des bâtiments administratifs.

Pourquoi avoir privilégié un fonds immobilier du Credit Suisse?

Pour la vente, nous avons recouru aux conseils d'un expert financier externe. Au final, plusieurs offres intéressantes nous ont été soumises. Simplement, dans l'offre de Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, tout jouait: le prix, la compétence et un bon partenariat.

Quel effet cela vous fait-il à vous et à vos collaborateurs de continuer à travailler en tant que locataires dans un bâtiment dont vous étiez propriétaires?

Pour nous, rien n'a changé. Nous avons conclu un bail à long terme avec le fonds immobilier. A tous égards, la relation se situe à un niveau hautement professionnel et nous trouvons que la gérance immobilière du Credit Suisse assure un très bon suivi. Cette location nous donne plus de souplesse, même si personne chez AFG ne songe à quitter Arbon. Cette implantation a fait ses preuves. La zone des trois frontières au bord du lac de Constance est effectivement un bon emplacement, car elle assure à AFG un accès direct à ses trois principaux marchés. Le siège du Groupe est également une façon fantastique de présenter notre production. Quand je reçois des visiteurs, je me plais à leur montrer les nombreux produits d'AFG qui se trouvent dans tous les coins et recoins du bâtiment, sur l'enveloppe à l'extérieur, mais aussi intégrés à l'intérieur.

N'avez-vous aucun souhait à formuler envers votre loueur?

Nous allons certainement étudier la possibilité d'une sous-location. Il me semble en effet judicieux d'ouvrir le vaste espace de conférences à des tiers. Il est dommage que des infrastructures d'une aussi grande qualité soient insuffisamment utilisées. Avec l'aide du Credit Suisse, je suis sûr que nous allons trouver de bonnes solutions.

Dernière question: où sera le Groupe Arbonia-Forster dans dix ans?

L'intégration de nos produits dans des solutions adoptant la forme de systèmes interdépendants se poursuivra. Je suis persuadé que nous aurons un jour une enveloppe de bâtiment respirante, qui liera la technique des façades à celle du bâtiment grâce à une technologie entièrement nouvelle. Le progrès technique avance à toute vitesse. Dans dix ans, notre Groupe aura donné naissance à de nombreuses innovations importantes dans le domaine de l'enveloppe et de l'espace. Du point de vue de la capitalisation et du financement de notre Groupe, nous pourrions considérer, en 2023, l'avenir avec optimisme. Nous continuerons d'adhérer à notre devise : «Faire ce que nous avons à faire, mais le faire juste.» Car comme le dit Erich Kästner: «Les actes sont plus éloquents que les paroles.»

DANIEL FRUTIG

CEO AFG

Depuis 2011, Daniel Frutig (51) dirige Arbonia-Forster, l'équipementier technique du bâtiment en tant que CEO. Le Groupe emploie quelque 7000 personnes et possède des succursales dans les pays suivants: Suisse, Allemagne, France, République tchèque, Slovaquie, Pologne, Chine et Etats-Unis. Ingénieur, Daniel Frutig, Bernois d'origine, a travaillé chez Sulzer, Accenture et Swisscom Immobilier. Avant de rejoindre AGF, il a collaboré pendant six ans au Compass Group britannique où il a occupé en dernier lieu la fonction de Group Executive Director au sein de Support Services Global.

→ [afg.ch](https://www.afg.ch)

CS REF Hospitality

L'initiative sur les résidences secondaires met la branche du tourisme sous pression. Cependant, celle-ci a besoin de logements pour loger ses employés et les autochtones. A Laax, CS REF Hospitality construit des appartements sur mesure.

Appartements pour autochtones et employés du tourisme dans les Alpes

L'initiative sur les résidences secondaires est entrée en vigueur début 2013. Celle-ci interdit aux communes dont la part de résidences secondaires dépasse déjà 20% de délivrer des autorisations de construire pour ce type de logements. Cette réglementation conduit de nombreuses communes touristiques à convertir des bâtiments existants en résidences secondaires. C'est le cas notamment d'immeubles bien situés construits avant 2013 par les hôtels pour y loger leur personnel. Si de telles conversions sont rentables, elles créent des goulets d'étranglement pour l'hébergement des employés. Il faut donc trouver de nouvelles solutions.

A ce jour, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) est le seul fonds immobilier à s'être emparé du problème en investissant dans des immeubles locatifs dans l'espace alpin. De la sorte, le fonds est devenu un partenaire intéressant pour les communes et les entreprises de la branche du tourisme. Parfois, des partenariats publics-privés se créent dans lesquels la commune met le terrain à disposition sur lequel CS REF Hospitality construit des appartements à des prix abordables. Toutes les parties prenantes en profitent: les employés du tourisme



Cet ensemble est construit selon Minergie et satisfait aux exigences les plus élevées de la SIA concernant l'isolation thermique et phonique.

trouvent à se loger à proximité de leur travail, ce que leurs employeurs apprécient également. La commune s'assure une grande variété de logements, se protège de l'émigration et conserve une substance fiscale. Tandis que le fonds immobilier diversifie son portefeuille en prenant pied dans les points chauds touristiques de Suisse où cette problématique prend une grande ampleur, par exemple à Laax, dans les Grisons.

«Trouver des logements attrayants et abordables pour les collaborateurs est devenu extrêmement difficile dans notre région. Les studios modernes de l'ensemble Marcau répondent donc à un véritable besoin.»

Reto Gurtner, CEO Weisse Arena Laax/Flims

Appart hôtel pour les employés du tourisme

L'ensemble Marcau, construit à Laax, la station de sports d'hiver bien connue, comprend deux bâtiments de quatre étages avec un toit plat, dont l'un au nord est réservé aux travailleurs des exploitations touristiques des environs. Cet immeuble abrite 104 studios et 15 appartements modernes de 2½ pièces, qui seront loués entièrement meublés.

Reto Gurtner, CEO du domaine skiable Weisse Arena Laax/Flims, affirme: «Trouver des logements attrayants et abordables pour les collaborateurs est devenu extrêmement difficile dans notre région. Les studios modernes de l'ensemble Marcau répondent donc à un véritable besoin.»

A un saut de puce des pistes

L'immeuble situé au sud offre 20 appartements de 2½ pièces ainsi que 20 appartements de 4½ pièces destinés aux primoaccédants à la location, 20 de ces appartements entrant dans le contingent des résidences secondaires. L'immeuble se trouve à quelques minutes du départ de la télécabine de Laax Murschetg. Au sud, les habitants ont une vue magnifique sur les montagnes de la Surselva. Une forêt toute proche leur offre un espace de calme et de régénération. Les deux bâtiments seront construits selon les normes du label Minergie. Reto Gurtner est optimiste quand à la commercialisation des appartements: «Pour les autochtones, cette situation est attrayante, mais aussi pour la commune. Laax demeure vivante et les recettes fiscales restent au village.»

Une combinaison prometteuse

Comme son nom l'indique, CS REF Hospitality investit principalement dans des immeubles offrant des services d'accueil. Entrent en ligne de compte, des centres de congrès, des immeubles d'habitation pourvus de services apparentés à l'hôtellerie, des hôtels et d'autres types de logement à durée limitée ainsi que des immeubles dévolus aux soins de santé et à l'habitat situés dans toute la Suisse.

Le gestionnaire du fonds, Lucas Meier, est persuadé que l'investissement à Laax sera payant: «La combinaison d'appart hôtel et de logements est très prometteuse. Nous sommes confiants dans la possibilité de réaliser un bon rendement.» Le fonds investit au total 32 millions de francs dans ces deux immeubles.



Le soleil inonde le living room d'où l'on jouit d'une vue magnifique sur les montagnes uniques de la Surselva.

Immeuble Engiadina, Samedan GR

Un nouvel immeuble se trouve au centre du village de Samedan en Engadine. Il se compose d'une partie historique et d'une annexe moderne. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation totale en 1991. Vingt appartements se partagent 1530 m² auxquels s'ajoutent 340 m² au rez-de-chaussée pour des magasins et 260 m² au 1^{er} étage pour des bureaux. Les appartements sont mis en location à des primoaccédants.

Investissements lucratifs en Valais

CS REF Hospitality réalise à Fiesch un ensemble de deux bâtiments comptant 32 appartements. L'objet remplit les critères de Minergie et vise le label de durabilité greenproperty Gold. A Zermatt, le fonds possède de nombreux appartements qui viennent d'être mis sur le marché et plus de 100 studios pour employés.

Malgré l'initiative sur les résidences secondaires, les logements construits dans les Alpes offrent une alternative intéressante d'investissement, C'est pourquoi ils s'intègrent parfaitement dans le portefeuille de CS REF Hospitality.

→ **Plus d'informations sur greenproperty**

**green
property**®

Label de qualité pour les immeubles durable
Une initiative du Credit Suisse

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours (en mio. de CHF)	908,80
Fortune de placement (en mio. de CHF)	1 247,90
Date de lancement	25.11.2010
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{REF}) en %	0,61

Plus d'informations sur CS REF Hospitality pour investisseurs privés →

Plus d'informations sur CS REF Hospitality pour investisseurs qualifiés →

Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

LUCAS MEIER

Gestionnaire de CS REF Hospitality

- Hôtelier-Restaurateur HF/SHL, dipl. féd.
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2007



→ **lucas.meier@credit-suisse.com**

CS REF Green Property

Au cœur de Wil, l'Altstattwiese accueille 56 appartements de haut standing construits par CS REF Green Property. Et, les initiés le savent, c'est à Wil – de toutes les grandes communes de Saint-Gall – que l'on atteint les loyers nets les plus élevés.

Se mettre au vert, au centre de Wil

Que la prairie de 52 000 m² au cœur de Wil, dite Altstattwiese, n'ait été viabilisée que récemment est dû à ses propriétaires, les sœurs dominicaines du monastère St-Katharina, établies à Wil depuis 1607. Celles-ci ont décidé en 2008 d'y permettre la construction d'un ensemble d'habitation afin d'assurer leur avenir financier. Le monastère a cédé la prairie en droit de superficie pour une durée de cent ans, le terrain demeurant sa propriété. Ainsi a commencé la mise en valeur de l'une des dernières et aussi plus belles réserves de terrain constructible de Wil.

Site très bien desservi et équipé

L'Altstattwiese est située en plein milieu de Wil. Depuis l'ensemble d'habitation, le regard se promène – vers le nord – sur le champ du monastère, St-Katharina et la vieille ville pittoresque de Wil. Les boutiques et magasins de la vieille ville se trouvent à quelques minutes à pied.

Il y a un arrêt de bus tout près du complexe réalisé par Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) et la gare de Wil est à 700 mètres à pied, ou deux arrêts de bus. Chaque demi-heure, un train Intercity permet d'atteindre l'aéroport de Zurich en 31 minutes et 12 minutes plus tard la gare centrale de Zurich. Dans l'autre direction, le train le plus rapide arrive à Saint-Gall en 21 minutes. Quant aux automobilistes, il ne leur faut que quelques minutes pour rejoindre l'autoroute A1.

L'Altstattwiese est divisée en cinq parcelles. Le fonds immobilier CS REF Green Property a acquis celle située au nord-est et investi quelque 19,5 millions de francs dans la construction sur ce bien-fonds de 8203 m² en droit de superficie.

Grand projet axé sur la durabilité

Le projet englobe 26 appartements de 2½ pièces, 18 de 3½ pièces et 12 de 4½ pièces, chacun avec loggia équipée de stores à commande électrique. Les loggias s'étendent sur toute la largeur du salon ou subdivisent l'espace salon et salle à manger, créant un lien intéressant tant avec l'intérieur qu'avec l'extérieur. Celles des appartements d'angle sont ouvertes sur deux côtés. Moderne et intemporelle, la finition intérieure des locaux laisse une large place aux souhaits d'aménagement des futurs locataires.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.



L'Altstattwiese voit se construire 56 appartements attrayants dans trois immeubles, sur un socle commun. Date d'entrée à partir d'avril 2014.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

Toute la construction respecte les normes du label Minergie®, critères d'exclusion ECO compris. Ce nouvel ensemble se qualifie ainsi pour le label de qualité le plus sévère, greenproperty Gold. Urs Frey, gestionnaire du fonds: «Ce complexe réunit des matériaux nobles et naturels et le meilleur de la technique, avec robinetterie à faible consommation d'eau et appareils à haut rendement énergétique.» L'aération douce à réglage individuel vient parfaire le concept appliqué.

→ **Plus d'informations sur greenproperty**



Cour intérieure dotée d'arbres et d'une place de jeu

Les 56 appartements sont répartis sur trois bâtiments, posés sur un socle commun. Cette composition, avec ses bâtiments de trois à quatre étages, délimite une cour intérieure légèrement surélevée et à circulation réduite. Avec les arbres plantés en son centre, cet îlot de verdure devient un espace de détente pour grands et petits. Les familles bénéficient d'une place de jeu adaptée aux enfants en bas âge. Pour les plus grands, de vastes espaces libres entre les parcelles offrent de nombreuses possibilités de jouer.

Le socle sous-terrain abrite un parking de 73 places ainsi que des caves et locaux annexes spacieux tandis que le bâtiment de tête côté rue accueille des surfaces de bureaux de 227 m² réparties sur deux étages. Les zones de travail disposent de leur propre accès et peuvent être équipées d'un escalier intérieur.

Le complexe a été développé et planifié par l'agence saint-galloise du bureau d'architectes international Baumschlager Eberle, sa réalisation a été confiée à l'entreprise totale Renespa AG de Weinfelden. Les appartements seront commercialisés par VERIT Immobilier SA de Saint-Gall à compter de l'automne 2013 et les locataires pourront emménager par étapes, entre avril et juin 2014. La construction de la dernière des cinq parcelles devrait s'achever d'ici à 2029.

Loyers nets au-dessus de la moyenne

Si la commune de Wil, à 30 km à l'ouest de Saint-Gall, ne compte que 18 000 habitants, son agglomération de quelque 70 000 habitants est pourtant la deuxième plus grande zone de concentration urbaine de Suisse orientale. Selon le classement de l'emplacement et du marché de Wüest & Partner, Wil offre un cadre de bonne à très bonne qualité pour l'habitation et le commerce. Au regard des loyers nets, l'étude du marché immobilier Credit Suisse 2013 place Wil en tête des plus grandes communes saint-galloises. Le montant payé dans le segment haut

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

de gamme par m² de surface locative et année s'élève à 228 francs en moyenne. Wil devance ainsi Rapperswil-Jona et la capitale du canton, Saint-Gall. «Nous sommes persuadés que cet objet permettra d'obtenir un bon taux de rentabilité», affirme Urs Frey, gestionnaire du fonds. Ce qui prouve que construction écologique et rentabilité, loin de s'exclure, peuvent au contraire former une combinaison gagnante.

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours (en mio. de CHF)	631,30
Fortune de placement (en mio. de CHF)	648,50
Date de lancement	12.05.2009
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{REF}) en %	0,65

[Plus d'informations sur CS REF Green Property pour investisseurs qualifiés](#) →

Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

URS FREY

Gestionnaire de CS REF Green Property

- MAS en gestion immobilière, Haute école de Lucerne
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2010



→ urs.frey@credit-suisse.com

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

CS 1a Immo PK**

À Glattpark, entre la ville et l'aéroport de Zurich, un nouveau quartier pour 6000 habitants et 7000 postes de travail voit le jour. CS 1a Immo PK participe à son développement en construisant des surfaces de bureau et 142 appartements.

Glattpark: de la planche à dessin à la réalité

S'il existe un pôle d'attraction des visionnaires, c'est bien la Lindbergh-Allee à Opfikon. Elle tient son nom du pionnier américain de l'aviation Charles Lindbergh, premier pilote qui a traversé, en 1927, l'Atlantique sans escale et en solitaire. La partie sud de la commune accueille à bras ouverts tous ceux qui voient plus loin. La vallée de la Glatt, entre Zurich et son aéroport, est en effet la région économique et de résidence à la plus forte croissance en Suisse. La population résidente a augmenté de 19,2% entre 2000 et 2010, à un taux moyen de 1,8%, soit deux fois plus que la moyenne suisse. L'étude du marché immobilier 2013 du Credit Suisse conclut que la région convient particulièrement aux sièges administratifs ou sociaux d'entreprises internationales cherchant un lieu d'implantation. Cela tient notamment aux bonnes infrastructures, mais aussi au niveau comparativement bas des loyers pour les surfaces de bureau, quelque 30% en dessous de ceux pratiqués à Zurich fin 2012, par exemple.

C'est au beau milieu de cette région en pleine évolution que se construit le domaine immobilier mixte Lindbergh-Allee. Sur le terrain de 12 290 m² se dressera un immeuble de sept étages totalisant 28 207 m².

Les surfaces locatives de cet îlot fermé aux contours marquants se répartissent entre des bureaux avec une superficie de 11 600 m² environ et 142 appartements avec une surface habitable de 11 200 m² en tout. À cela s'ajoutent 5400 m² destinés à la vente et au commerce, dont une

Survol du Glattpark

Le grand ensemble Lindbergh-Allee se trouve directement à la frontière de Zurich Nord, sur le site Glattpark d'une surface totale de 670 000 m². Cela représente une centaine de terrains de football, ou 20% des réserves de terrain constructible de la commune d'Opfikon. Après être restée inexploitée pendant des décennies, la zone a finalement fait l'objet d'un plan de quartier, approuvé en 2000. Celui-ci prévoit un quartier urbain avec appartements, places de travail, approvisionnement du quartier et vastes espaces de verdure.

Les contours du complexe immobilier sur l'ancienne prairie verte prennent forme. Dès l'achèvement de la première étape, 2000 personnes et 1300 emplois ont pris possession des lieux. La réalisation de la Lindbergh-Allee est l'un des onze projets de la deuxième étape en cours. La troisième et dernière étape est actuellement au stade de l'étude des plans. Une fois entièrement achevées, les surfaces habitables du Glattpark pourront accueillir 6000 personnes et les surfaces de bureau encore 7000 de plus.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

** Le cercle d'investisseurs admis au CS 1a Immo PK est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses suisses d'assurances sociales et de compensation exemptées d'impôts.

partie est déjà louée par le grand distributeur Coop, qui prévoit d'installer un supermarché et une pharmacie Vitality.

Investissement de 173 millions de francs

Le fonds immobilier CS 1a Immo PK agit en qualité de maître d'ouvrage du complexe Lindbergh-Allee. Son portefeuille comprend 115 immeubles en tout, d'une valeur vénale de 3,1 milliards de francs. L'investissement du fonds dans Glattpark s'élève à 173 millions de francs. «Oui, la Lindbergh-Allee est un projet de grande envergure pour nous», avoue Thomas Vonaesch, gestionnaire du fonds, «mais nous le gérons bien, car nous avons la chance d'avoir déjà mené à bien de nombreux projets comparables».

La Lindbergh-Allee est à la norme Minergie® et conforme aux critères de greenproperty, le label de durabilité du Credit Suisse pour l'immobilier. «Le complexe et ses 142 appartements sont entièrement conçus et réalisés dans l'optique d'un développement durable», conclut Vonaesch. Les appartements de 1½, 2½, 3½ et 4½ pièces visent avant tout les ménages plus jeunes de une ou deux personnes ainsi que les familles ou communautés d'habitation. «Les salons avec loggia ouverts sur les deux côtés offrent des espaces généreux et une vue d'ensemble», explique Jean-Marc Fischer de Stücheli Architekten, concepteurs de l'immeuble.

→ **Plus d'informations sur greenproperty**



→ **Plus d'informations sur LIVING SERVICES**

The logo for 'LIVING SERVICES' consists of the words 'LIVING' and 'SERVICES' stacked vertically in white, uppercase letters, set against a dark blue square background with a white diagonal line.

Qualité de vie incluse. LIVING SERVICES permet en outre à chaque locataire de faire appel à toute heure à des services tels que nettoyage du logement ou des fenêtres, entretien du linge, etc., pour une meilleure qualité de vie et plus de loisirs.

Proximité de l'aéroport, de la gare et de l'autoroute

Difficile de faire mieux que la Lindbergh-Allee en termes de raccordement aux voies de communication, surtout depuis l'inauguration de la Glattalbahn en 2008. L'arrêt de tram Lindberghplatz se trouve sur le pas de la porte et l'on rejoint, en quatre arrêts, l'aéroport de Zurich vers le nord ou la gare de Zurich Oerlikon vers le sud. Les jonctions d'autoroute sont elles aussi à quelques minutes de distance seulement. Un parking couvert de deux étages offre 268 places aux habitants et aux employés, mais aussi aux visiteurs et aux clients.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

Thomas Vonaesch, gestionnaire du fonds, se montre confiant: «Avec cet objet, nous sommes certains de pouvoir réaliser des rendements stables à long terme.» Construit par l'entreprise générale Steiner SA, le complexe Lindbergh-Allee ouvrira ses portes au printemps 2015.



Le complexe Lindbergh-Allee est un îlot fermé aux contours marquants avec des immeubles jusqu'à sept étages pour appartements et surfaces de vente et de commerce.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

Lac aménagé tout près

Un espace de délasserment de 128 000 m² juste à côté du site de Glattpark est déjà achevé. Le Opfikerpark compte aussi un lac de 550 m de long, alimenté par les eaux de pluie du Glattpark et parfait pour la baignade. En période de sécheresse, le niveau du lac ne baisse pas car, pour l'égaliser, il est à tout moment possible d'y amener de l'eau de la nappe phréatique. Une belle promenade longe les rives, avec des pontons qui s'avancent dans le lac et invitent à s'attarder sous le couvert protecteur des platanes. Des passerelles traversant le lac permettent de partir à la découverte des prairies et de la forêt sur l'autre rive. La Lindbergh-Allee est donc aussi riche en possibilités pour les activités récréatives et les habitants du Glattpark auront l'embaras du choix pour flâner et se détendre.

Chiffres clés (au 31 août 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	30 septembre
Encours (en mio. de CHF)	3 123,07
Fortune de placement (en mio. de CHF)	3 365,50
Date de lancement	29.10.1999
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{REF}) en %**	0,58

[Plus d'informations sur CS 1a Immo PK pour investisseurs qualifiés](#)



Source: Factsheet au 31 août 2013, Credit Suisse AG

**Valeur au 31 mars 2013

THOMAS VONAESCH

Gestionnaire de CS 1a Immo PK

- Spécialiste en finance et comptabilité avec brevet fédéral
- Au Real Estate Asset Funds du Credit Suisse depuis 1990



→ thomas.vonaesch@credit-suisse.com

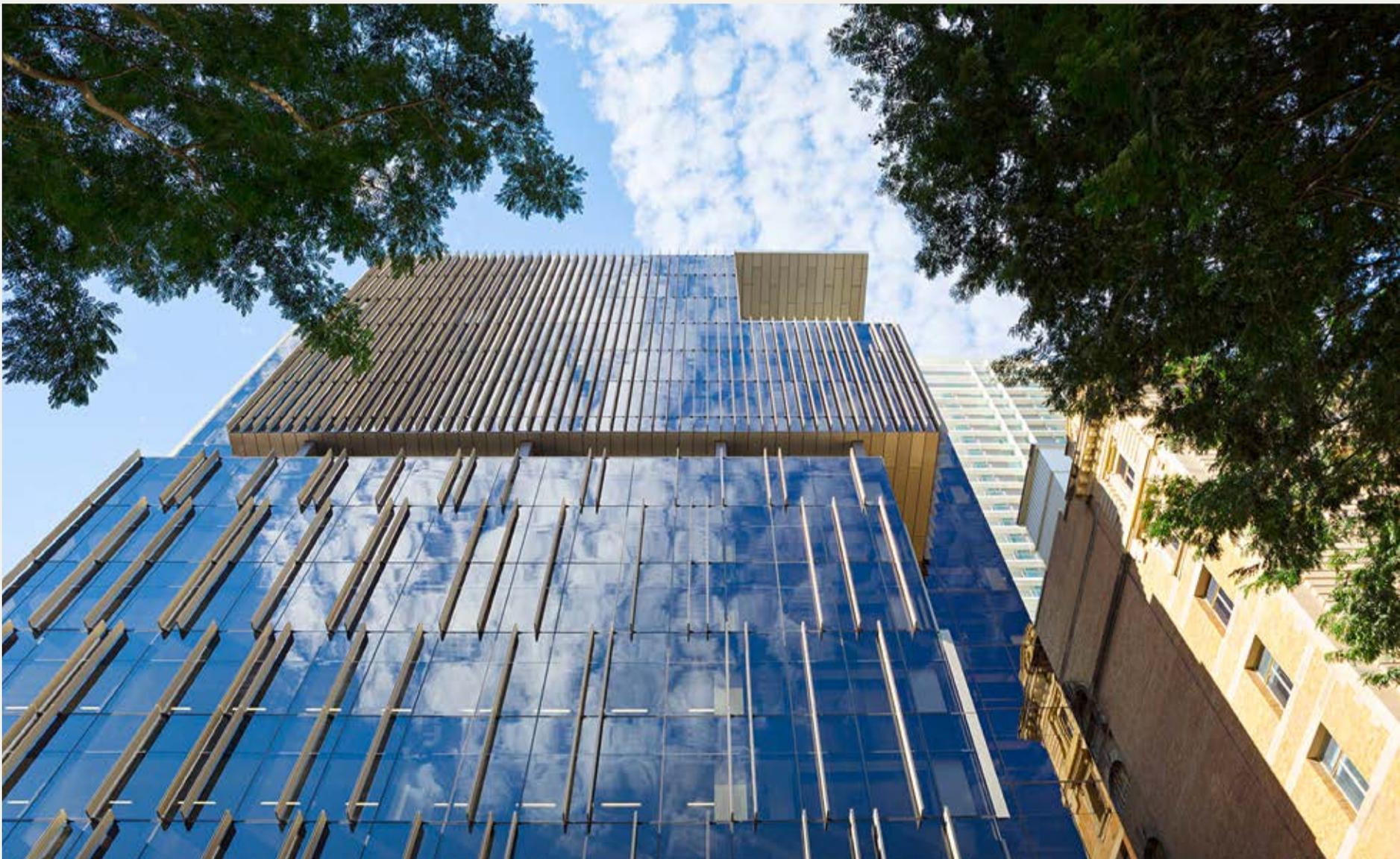
* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.

CS REF International

Partout dans le monde, le fonds immobilier CS REF International investit dans des surfaces de bureau de premier ordre, offrant des revenus stables. Il a ainsi acquis, au centre de Brisbane, une tour de 15 étages d'une valeur vénale de AUD 178 millions.

1300 postes de travail et un rendement solide à Brisbane

Depuis début 2005, le Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) mise sur les immeubles de qualité à usage commercial sur des sites de choix en Europe et en Asie ainsi qu'en Amérique du Nord, Amérique du Sud et Amérique centrale. Son portefeuille vient d'accueillir tout récemment un tel objet à Brisbane, capitale et ville la plus peuplée de l'État du Queensland avec 2,2 millions d'habitants. Également centre industriel, financier et commercial, la troisième des plus grandes villes d'Australie a profité du boom des matières premières pour se muer en site de raffinage.



Le verre et le grès utilisés en façade confèrent une élégance intemporelle au bâtiment qui se situe dans le quartier North Quarter, au centre de Brisbane.

Graham Quirk, maire de Brisbane, a participé à l'inauguration de cette nouvelle tour de 15 étages. Dans son discours, il a souligné que «La construction de cet édifice de bureaux pour 1300 employés est un gage de la réussite économique de Brisbane».

Le fisc australien au nombre des locataires

Les quelque 18 600 m² – soit trois terrains de football environ – du 55 Elizabeth Street sont déjà entièrement loués. L'Australian Taxation Office a notamment signé un bail de 15 ans, comprenant également 500 m² d'entrepôts et 50 places de parking au sous-sol de l'immeuble. L'ATO est le service des impôts du gouvernement fédéral de l'Australie et, sur le marché immobilier, réputé comme l'un des locataires les plus sûrs.

La durabilité au premier plan

Le sous-sol abrite 150 places de stationnement de vélos avec une rampe d'accès et un ascenseur. Grâce à cela et à de nombreux autres aspects écologiques, l'immeuble a obtenu cinq étoiles avec les deux labels de durabilité Green Star et NABERS.

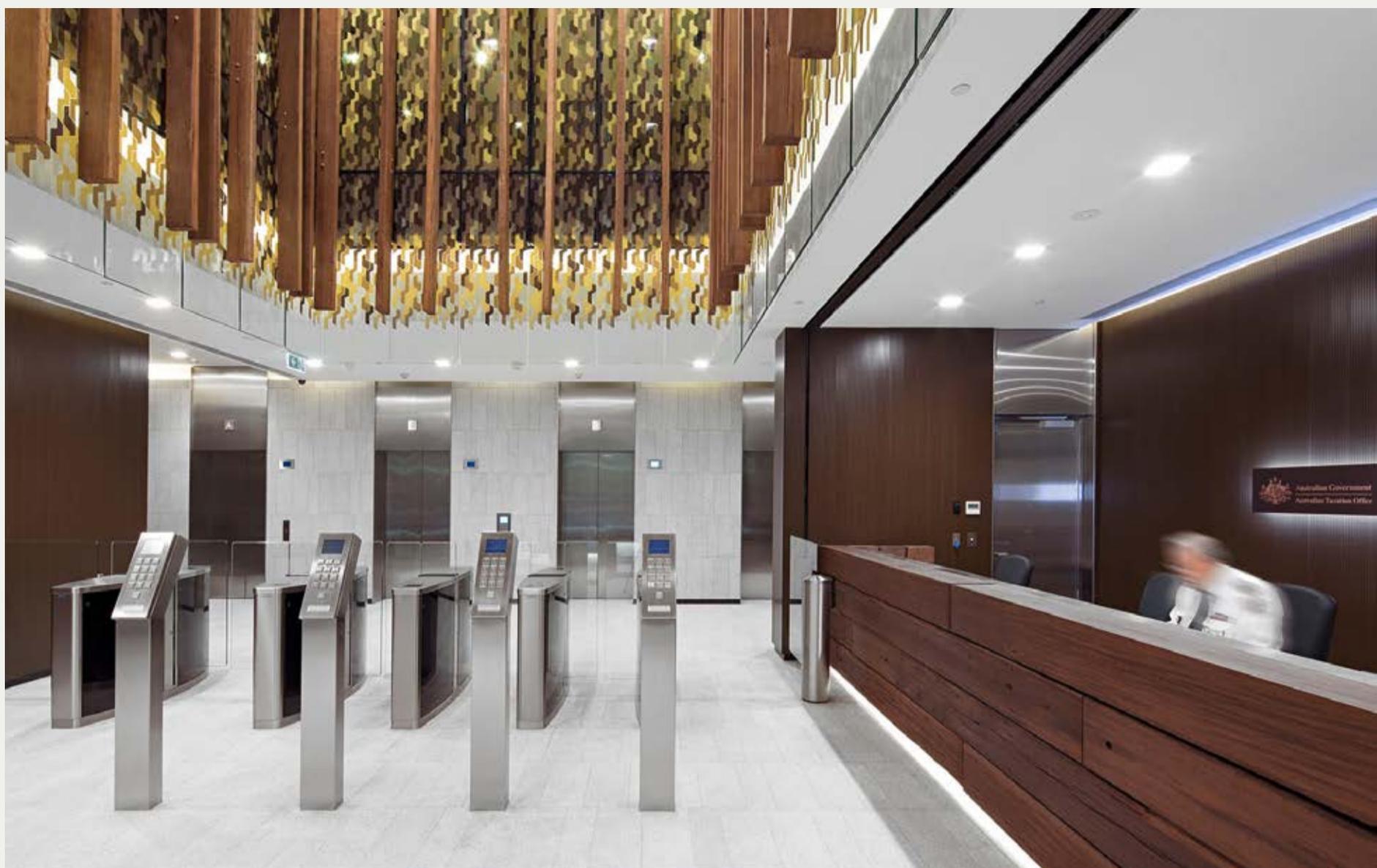
Situation des plus centrales

Le verre et le grès utilisés en façade confèrent une élégance intemporelle au bâtiment. Le portail avec contrôle d'accès mène à un foyer spacieux. De l'autre côté de la rue se trouve le Myer Centre, un grand centre commercial et, juste en dessous, la principale gare routière de Brisbane. La gare centrale est à une distance de quelques minutes à pied, tout comme les quais d'embarcation des navettes fluviales circulant sur le Brisbane River.



Zones d'attente et de séjour agréables à proximité des ascenseurs.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.



Hall d'entrée avec contrôle d'accès et foyer spacieux.

Portefeuille avec 36 objets de prestige

Au 30 juin 2013, la valeur vénale de l'immeuble situé au 55 Elizabeth Street s'élevait à 178 millions de dollars australiens (154 millions de francs). Le portefeuille du fonds immobilier contient actuellement 36 objets, dont la répartition régionale n'est guère modifiée par cette dernière acquisition. Ainsi, 38% des immeubles se trouvent en Amérique du Nord et du Sud, 38% en Europe et les 24% restants dans la zone Asie-Pacifique. Rainer Scherwey, gestionnaire du fonds, exprime sa confiance: «Le portefeuille du fonds se distingue par des sites d'exception et des immeubles d'excellente qualité pratiquement entièrement loués, comme le prouve le taux de location de plus de 94%.»

919 Milam Street à Houston

L'autre nouvelle acquisition de CS REF International se trouve aux États-Unis. Depuis mai 2013, l'immeuble de bureaux 919 Milam Street dans le Central Business District de Houston figure en effet dans son portefeuille. L'objet présentait une valeur vénale de 116 millions de dollars (110 millions de francs) au 30 juin 2013. Il compte 24 étages et la mise en location de ses 50 400 m², plus 409 places de parking couvert, a été largement diversifiée. La majorité des occupants travaille dans le secteur de l'énergie, surtout dans le pétrole et le gaz.

* Pour investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 6, al. 1 OPCC.



Film d'animation sur «The Exchange» à Vancouver

Fin 2011, CS REF International avait pris une participation de 80% dans deux terrains situés à Vancouver. Des immeubles d'affaires se dressent sur les parcelles 819 West Pender Street et 475 Howe Street et il est prévu de les compléter par une tour de 31 étages jusqu'en 2016. Le complexe qui en naîtra offrira une superficie de 34 000 m² pour bureaux et commerces.

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours (en mio. de CHF)	2 108,4
Fortune de placement (en mio. de CHF)	2 337,7
Date de lancement	01.02.2005
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{REF}) en %	0,89

[Plus d'informations sur CS REF International pour investisseurs qualifiés](#)



Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

RAINER SCHERWEY

Gestionnaire de CS REF International

- MSc en architecture, EPF Zurich/MBA en International Real Estate Management/MRICS
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2001

→ rainer.scherwey@credit-suisse.com



CSF RES

Le Tessin peut, désormais, se targuer d'avoir le parc aquatique le plus moderne d'Europe, construit de façon durable et consommant nettement moins d'énergie que ses concurrents. CSF RES a investi 93 millions de francs dans Splash & Spa Tamaro.

Paradis aquatique pour 380 000 visiteurs

Le parc aquatique Splash & Spa Tamaro a été inauguré le 15 juin 2013, après trois ans de travaux. Il se trouve juste derrière le col du Monte Ceneri, sur le territoire du village Rivera et a été réalisé avec des fonds de 93 millions de francs fournis par CSF Real Estate Switzerland, un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement.

«Cette installation exceptionnelle en tous points offre au Tessin le parc aquatique le plus moderne d'Europe», constate avec fierté Rocco Cattaneo, président de la société d'exploitation Splash & Spa Tamaro SA.



Le vaste centre aquatique et de bien-être avec cinq toboggans dernière génération offre plaisir et détente à toute la famille.

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

Toits à coupole futuristes

Pour leur divertissement, les visiteurs trouvent différents îlots d'activités et de détente sur la surface utile de 14 300 m², avec une offre aussi riche que variée sous les toits à coupole d'allure futuriste, au nombre de trois et pouvant être éclairés de l'intérieur.

Cinq toboggans thématiques avec des effets son et lumière distincts font alterner moments de pure adrénaline et d'apesanteur pour les aventureux sur bouées gonflables, tapis de glisse ou bobs à quatre places. Sensation forte aussi dans le bassin à vagues artificielles s'élevant jusqu'à un mètre de haut. Dans un tout autre registre, l'offre comprend également des cours de gym aquatique et de natation ainsi qu'un bassin pour les petits et des jeux au sec.

Les baigneurs qui recherchent le calme profiteront du spa avec bains bouillonnants, buses de massage et bar aquatique, ou du bassin extérieur qui invite à se prélasser en admirant les montagnes tessinoises. Les saunas se déclinent en versions sous coupole d'argile, avec parois de sel ou à bancs en châtaignier. A cela s'ajoute un hammam et, jouxtant les transats dans le jardin, un sauna extérieur et un bain d'eau saline à forte teneur en sels minéraux, aux vertus thérapeutiques. Massages et soins cosmétiques viennent compléter l'offre de bien-être.

Les nombreux plats servis par le restaurant – également sur la grande terrasse – ravissent les grandes faims comme les petits appétits.



Bassin accueillant à vagues artificielles se dressant jusqu'à un mètre.

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

Ouvert toute l'année, le parc aquatique est prêt à accueillir jusqu'à 380 000 personnes par an. Selon les exploitants, sa zone d'attraction s'étend à toute la Suisse et à l'Italie du Nord. L'installation est à mi-chemin entre Bellinzone et Lugano, facile d'accès en voiture et par le train. La sortie Rivera sur l'autoroute A2 est à quelques centaines de mètres et la gare Rivera-Bironico à 300 m seulement.

Valorisation du potentiel touristique de la région

L'idée de construire un centre aquatique est née il y a dix ans environ. «La perspective du tunnel de base du Saint-Gothard a lourdement pesé en faveur du projet. Ce nouveau parc aquatique enrichit grandement le potentiel touristique de la région», avoue Rocco Cattaneo. Il exploite également le téléphérique tout proche du Monte Tamaro, culminant à 1962 m d'altitude, équipé depuis une dizaine d'années d'une piste de luge d'été et d'un parc aventure avec parcours accrobranche et tyroliennes.



Andreas Roth (à g.) et Rocco Cattaneo, exploitant de l'installation, lors de l'inauguration officielle de Splash & Spa, le 15 juin 2013.

Andreas Roth, Product Manager CSF RES, croit lui aussi au succès de Splash & Spa Tamaro: «Grâce à son offre séduisante et à la bonne desserte, le parc aquatique réalisera des revenus durablement stables.» La Fondation de placement pour sa part est assurée d'avoir pour longtemps un locataire sûr et un rendement attrayant de ses investissements.

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

Durabilité au service du rendement

Andreas Roth souligne le fait que l'investissement réalisé à Rivera est durable car, selon lui, le parc aquatique impose de nouveaux standards. Une installation de récupération d'énergie permet de réutiliser 90% de la chaleur de l'eau. Les toits à coupole réalisés en double paroi remplie d'air renforcent encore l'isolation thermique et un revêtement spécial a été choisi pour les toboggans, afin d'y réduire la perte d'énergie au strict minimum. L'eau des bassins est purifiée et la chaleur recyclée. Cette eau sert ensuite pour les travaux de nettoyage et dans les installations sanitaires. Une chaudière à pellets, pour chauffer surtout de manière neutre en CO₂, utilise du bois du Tessin et ne produit pratiquement aucune émission de particules fines grâce aux filtres appropriés.

«Nous avons opté pour des mesures exhaustives et prospectives, qui devraient diminuer de moitié notre consommation en comparaison d'établissements semblables», complète Rocco Cattaneo. Investir dans des installations à grande efficacité énergétique est judicieux sur le plan écologique et améliore la rentabilité. Ce qui est bon pour l'environnement à Rivera est donc aussi bon pour les investisseurs de CSF RES.

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	30 juin
Fortune de placement, total (en mio. de CHF)	5 390,08
Valeur nette d'inventaire, total (en mio. de CHF)	4 259,98
Date de lancement	01.01.2002
Total Expense Ratio (TER _{ISA}) en %**	0,61

Plus d'informations sur CSF RES pour investisseurs qualifiés



Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

ANDREAS ROTH

Product Manager CSF RES

- Régisseur et courtier en immeubles dipl. féd.
- Expert en estimations immobilières dipl. féd.
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 1997



→ andreas.roth@credit-suisse.com

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

** Taux de charges d'exploitation TER_{ISA}: cette donnée correspond aux frais totaux sur encours (Immobilier Patrimoine spécial Fondation de placement) au dernier exercice bouclé et n'offre aucune garantie d'une valeur équivalente à l'avenir.

CSF RES Commercial

Les atouts de la région lémanique sont nombreux et toute entreprise qui y cherche un beau siège de représentation le trouvera. Comme Lake Geneva Park de Tolochenaz, où le groupe de placement construit d'élégants édifices de bureaux.

Lake Geneva Park – l'adresse élégante

«Diamants sur canapé», «Guerre et paix», «My Fair Lady»: tout le monde connaît Audrey Hepburn et ses plus grands films, mais peu connaissent Tolochenaz, petite commune vaudoise de 1700 habitants sur les rives du Lac Léman. Nous ne saurons jamais pourquoi, mais à la question où il valait la peine d'aller, l'actrice britannique récompensée de plusieurs Oscars et ambassadrice engagée de l'UNICEF aimait, semble-t-il, répondre: «Paris is always a good idea».

Sans vouloir la contredire, elle aurait tout aussi bien pu répliquer: «Tolochenaz est toujours une bonne idée», car c'est ici qu'elle a choisi de vivre pendant 30 ans, loin des capitales et autres mondanités, dans une vieille ferme rénovée et transformée, au milieu d'un parc de 16 000 m².



Le complexe réalisé selon les normes du label Minergie® et avec les techniques de pointe en matière de construction anticipée, pour y répondre, les besoins de demain.

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

Croissance et progrès se propagent

Tolochenaz a un certain charme, c'est évident. Cet ancien village de paysans et viticulteurs ne ressemble cependant plus du tout à celui que Audrey Hepburn a connu et apprécié entre 1963 et 1993. Les grands changements ont été initiés par l'inauguration de l'autoroute Genève – Lausanne – Berne en 1962. Comme de nombreuses autres communes lémaniques, Tolochenaz a connu un fort essor économique ces dernières années, notamment grâce à sa zone industrielle et artisanale s'étendant à l'est et la fusionnant progressivement avec Morges.

Dans le parc sur les hauteurs de Riond-Bosson, l'un des plus beaux sites de Tolochenaz, un complexe d'une élégance exceptionnelle se construit actuellement. Il est la preuve qu'une architecture et des matériaux modernes peuvent s'intégrer à merveille dans un vieux parc.

Les deux bâtiments distincts de Lake Geneva Park apparaissent comme une unité et sont pourtant suffisamment distants pour ne pas se faire de l'ombre. Leurs deux étages inférieurs sont entièrement vitrés, ce qui crée un lien étroit avec le parc pour les personnes appelées à y travailler, tel un bureau dans la nature. Depuis les étages supérieurs, la vue se promène sur les arbres du parc et, plus loin, sur le Léman et les Alpes.

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial (CSF RES Commercial) investit quelque 48,5 millions de francs dans le plus grand des deux bâtiments, côté lac. Le gros œuvre a été achevé et réceptionné fin août 2013. À présent, il s'agit de terminer dans les délais l'aménagement intérieur propre aux occupants.

Le fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) participe avec 37,2 millions de francs au bâtiment situé côté parc. Cette nouvelle construction devrait être terminée en décembre 2013.

Stephan Auf der Maur, Product Manager du groupe de placement CSF RES Commercial, explique pourquoi ce projet lui plaît à double titre: «Le complexe Lake Geneva Park est élégant et il est intelligent. Élégant de par son architecture raffinée dans ce bel écrin de verdure qu'est le parc, intelligent grâce à la bonne accessibilité et grande flexibilité d'utilisation des bureaux ainsi qu'au potentiel de rendement intact.»

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.



Les surfaces de bureaux, subdivisibles au gré du preneur, sont baignées de lumière du jour et offrent une vue magnifique sur le Léman et les Alpes.

Planification, construction, puis mise en location

Pour Henri Muhr aussi, CEO du Groupe Steiner qui a conçu et réalisé le Lake Geneva Park en tant qu'entreprise totale, le projet est une réussite: «Tolochenaz devient une adresse de choix pour les entreprises qui misent sur un environnement apaisant et ressourçant tout en recherchant une construction qui réponde aux normes les plus sévères de génie civil et de durabilité.»

Il n'est pas étonnant que l'agence romande de la renommée entreprise générale Steiner SA ait loué des locaux dans le bâtiment et contracté un bail de dix ans pour plus d'un tiers de la surface locative dans l'immeuble côté lac. L'environnement vert sera aussi très propice à la crèche «Little Green House» et à la société Hydro Aluminium International, qui ont tous deux également déjà signé.

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

En ce qui concerne l'empreinte écologique du complexe, le Product Manager du groupe de placement, Stephan Auf der Maur, est satisfait: «Nous avons soumis notre travail à des normes sévères. L'objet a été construit selon les normes du label Minergie®, critères d'exclusion ECO compris, et recevra en outre notre propre label de durabilité greenproperty.»

Même discours de la part de Henri Muhr, CEO du Groupe Steiner, pour qui la durabilité n'a que des avantages: «Un choix conscient des matériaux et un mode de construction axé sur la durabilité sont clairement bénéfiques au regard de la mise en location des surfaces comme du développement à long terme de l'immeuble.» Et d'ajouter: «Mes employés savent qu'ils iront travailler dans l'un des endroits les plus beaux et plus attrayants du bassin lémanique.»

Que dirait Audrey Hepburn si elle pouvait voir le complexe? Peut-être «Lake Geneva Park is always a good idea»?

Allez savoir...

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	30 juin
Fortune de placement, total (en mio. de CHF)	865,92
Valeur nette d'inventaire, total (en mio. de CHF)	749,54
Date de lancement	01.07.2010
Total Expense Ratio (TER _{ISA}) en %**	0,55

Plus d'informations sur CSF RES Commercial pour investisseurs qualifiés



Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

STEPHAN AUF DER MAUR

Product Manager CSF RES Commercial

- Gérant d'immeubles avec brevet fédéral
- Régisseur et courtier en immeubles dipl. féd.
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2002



→ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

** Taux de charges d'exploitation TER_{ISA}: cette donnée correspond aux frais totaux sur encours (Immobilier Patrimoine spécial Fondation de placement) au dernier exercice bouclé et n'offre aucune garantie d'une valeur équivalente à l'avenir.

CSF RES Residential

La Suisse compte de nombreuses petites villes modernes au charme rural encore intact. Amriswil en Thurgovie en est une. CSF RES Residential (anciennement CSF RES Dynamic) y construit un beau complexe immobilier.

En pleine campagne et pourtant au centre

La Thurgovie est un canton très dynamique. 250 000 personnes y vivent dans un milieu rural presque idyllique. Les nombreuses PME forment l'épine dorsale de son économie, avec quelque 115 000 emplois pour 14 900 entreprises dans l'industrie des machines, des équipements électriques et des métaux, dans l'industrie agroalimentaire et dans le secteur tertiaire. L'une des plus connues est Stadler Rail, à qui ses compétences en construction de véhicules ferroviaires valent une position dominante en Suisse et dans le monde.

L'assiduité au travail va souvent de pair avec le souhait d'un logement de bon standing. A Amriswil, sept kilomètres à l'ouest de Romanshorn, CSF Real Estate Switzerland Residential (CSF RES Residential), un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement, réalise la deuxième étape du complexe immobilier Weidwiesen. Le quartier est tout proche du centre et bénéficie d'un



Les terrasses avec jardin et les balcons sont complétés par des espaces de détente communs et des places de jeux bien ensoleillées.

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

excellent raccordement au réseau routier et de transports publics. Quatre immeubles locatifs sont prévus sur cette surface de 6435 m² avec, en tout, quarante appartements modernes de taille diverse pour répondre aux besoins de locataires différents. L'offre comprend ainsi des 2½ pièces en attique ainsi que des 3½ pièces et 4½ pièces, dont certains avec jardin. Les appartements seront prêts en octobre 2014.

CSF RES Dynamic devient CSF RES Residential

Ces dernières années, grâce à une gestion active et cohérente du portefeuille, l'équipe chargée des produits a réussi à augmenter progressivement la part d'habitation de 53% à 82%. La nouvelle appellation CSF RES Residential, se référant à l'objectif des investissements et au contenu du groupe de placement, énonce clairement ce que ce dernier est depuis longtemps, à savoir un groupe de placement dans les immeubles d'habitation. Dans le même temps, les frais de gestion baissent de 0,6% à 0,4%, ce qui aura une incidence positive sur le rendement de placement. Les trois produits CSF RES, CSF RES Commercial et CSF RES Residential de Credit Suisse sont ainsi positionnés de façon idéale et l'investisseur les distingue plus facilement.

Chiffres clés (au 30 juin 2013)

Clôture de l'exercice fiscal	30 juin
Fortune de placement, total (en mio. de CHF)	527,76
Valeur nette d'inventaire, total (en mio. de CHF)	407,57
Date de lancement	03.07.2006
Total Expense Ratio (TER _{ISA}) en %**	0,84

Plus d'informations sur CSF RES Residential pour investisseurs qualifiés →

Source: Rapport semestriel au 30 juin 2013, Credit Suisse AG

STEPHAN AUF DER MAUR

Product Manager CSF RES Residential

- Gérant d'immeubles avec brevet fédéral
- Régisseur et courtier en immeubles dipl. féd.
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2002



→ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

* Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs.

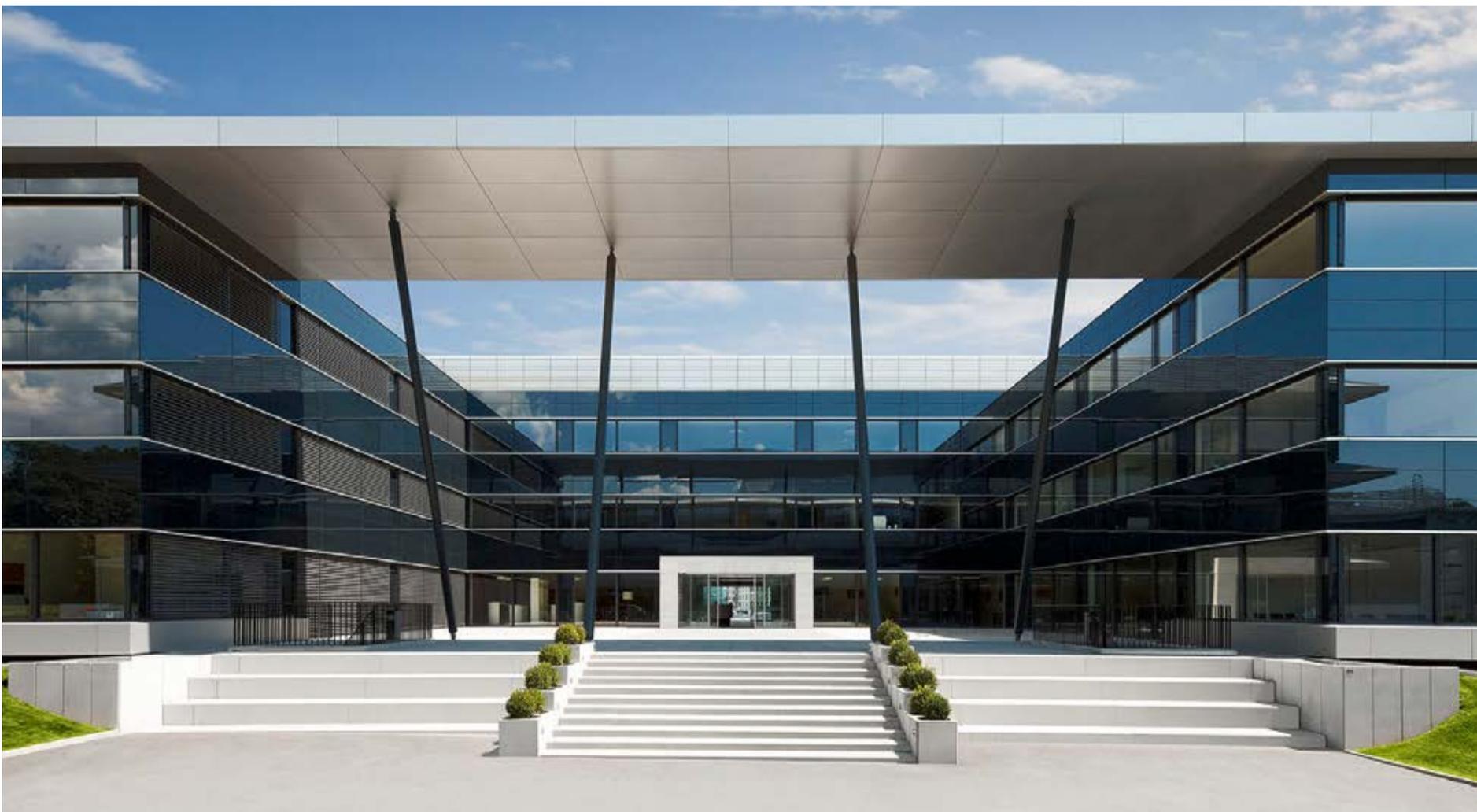
** Taux de charges d'exploitation TER_{ISA}: cette donnée correspond aux frais totaux sur encours (Immobilier Patrimoine spécial Fondation de placement) au dernier exercice bouclé et n'offre aucune garantie d'une valeur équivalente à l'avenir.

Penser à long terme, investir dans la durabilité

La tendance est aux placements durables, en réponse au besoin grandissant d'assumer une plus grande responsabilité envers la société et l'environnement. Ils sont en particulier indiqués pour les investisseurs institutionnels visant le long terme.

Dans l'immobilier et les placements immobiliers, la durabilité gagne en importance. Pour une raison évidente: près de la moitié de l'énergie finale est aujourd'hui utilisée pour chauffer des bâtiments, dont on estime qu'ils sont responsables de jusqu'à 20% des émissions de gaz à effet de serre.

Le secteur immobilier s'intéresse toujours plus à construire et à exploiter un bâtiment de façon durable. La grande volatilité des prix de l'énergie et la prise de conscience que les ressources naturelles ne sont pas illimitées accentuent l'engagement envers une meilleure protection de l'environnement lors de l'étude des plans, de la construction et de l'exploitation des immeubles. Mais le souci de la postérité n'est pas l'unique motif de cette approche. Des frais d'exploitation bas à long terme, une plus grande facilité à louer un bien-fonds et de meilleures chances de rendement sont aussi à l'origine de cette tendance.



Le complexe administratif Terre Bonne Business Park à Eysins VD a été construit à la norme Minergie®. Il est prévu qu'il obtienne le label greenproperty Silver.

Pour les investisseurs privés et les investisseurs institutionnels, qui visent le long terme, investir dans des immeubles durables est payant à tout point de vue, sociétal, écologique et économique. Si l'investisseur ne souhaite pas se constituer son propre parc immobilier, il a deux options:

- La voie directe, passant par des fonds immobiliers qui investissent dans des immeubles durables. Par exemple, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, le premier fonds en immeubles durables de Suisse. Depuis bientôt cinq ans qu'il existe, il s'est construit une solide position dans le marché et réalise une bonne performance.
- La voie indirecte, qui recourt à des fonds durables investissant dans des sociétés immobilières et non dans des bâtiments.

Des paroles aux actes

Real Estate Asset Management du Credit Suisse a lancé, en 2009, sous le nom de «greenproperty» le premier label suisse de qualité pour immeubles durables. Celui-ci permet d'évaluer à fond la durabilité d'un bâtiment à l'aide d'un catalogue systématique de critères. Real Estate Asset Management du Credit Suisse, l'un des plus grands maîtres d'ouvrage et propriétaire immobilier de Suisse, a démarré un programme d'optimisation de ses immeubles étalé sur cinq ans. Elaboré en collaboration avec Siemens Suisse et Wincasa, ce programme cherche à réduire notablement les émissions de CO₂ des bâtiments dans lesquels les véhicules de placement de Real Estate Asset Management du Credit Suisse ont investi. L'objectif est de réduire d'au moins 10% les émissions, ce qui correspond à 13 000 tonnes de CO₂ par an. Grâce à ce programme ambitieux et unique en Suisse, un millier d'immeubles d'une valeur globale de plus de 30 milliards de francs seront optimisés pour être exploités à la longue de manière durable.

→ **Plus d'informations sur greenproperty**



ROGER BAUMANN

Global Head Product Development & Sustainability

- MSc en génie civil, EPF Zurich/International MBA in General Management/MRICS
- Au Real Estate Asset Management du Credit Suisse depuis 2006



→ **roger.baumann@credit-suisse.com**

Editeur:

Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Sihlcity, Kalanderplatz 5, 8045 Zurich

→ credit-suisse.com/ch/realstate

Responsible:

Daniela Zulauf Brülhart, Communication Real Estate Asset Management du Credit Suisse AG

Chef de projet:

Dominik Erne, Communication Real Estate Asset Management du Credit Suisse AG

Conception:

advertising, art & ideas ltd., business communication, zurich – new york

→ adart.ch

Rédaction:

open up AG für Kommunikation und PR, Zurich

→ open-up.ch

Impression:

UD Print AG, Lucerne

Traduction/correction:

Robert Palivoda, Nadja Pouchon/open up AG

Source des illustrations:

Lake Geneva Park à Tolochenaz, Bluebox à Plan-les-Ouates, AFG Corporate Center à Arbon, Altstattwiese à Wil, complexe administratif Terre Bonne Business Park à Eysin: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; tour de bureaux à Brisbane: Christopher Frederick Jones, CFJ; «Foyer» à la gare de Zoug: Daniele Lupini, LWA Swiss professionals team; Schorenweg à Bâle: Architekturbüro Burckhardt + Partner AG; ensemble d'habitation Roy Sulzerallee à Winterthur: Dachtler Partner Architekten; Karlshöfe à Munich, Bâtiment J4 à Tokyo: Credit Suisse Real Estate Asset Management; campus de l'EPFL à Lausanne: MIR, Bergen (Norvège); ensemble d'habitation à Laax: Nocasa Baumanagement AG; ensemble Lindbergh-Allee à Zurich: Stücheli Architekten, Zurich; Splash & Spa Tamaro, Rocco Cattaneo et Andreas Roth: Nicola Demaldi; ensemble d'habitation à Amriswil: Architekturbüro Oskar Meier AG; Berlin: Fotolia; Beat Schwab, Samuel Egger, Radhia Rüttimann, Francisca Fariña Fischer, Adrian Lehmann, Urs Frey, Lucas Meier, Thomas Vonaesch, Rainer Scherwey, Andreas Roth, Stephan Auf der Maur, Roger Baumann: Ralph Bernberg, Studio für Fotografie; Andreas Markwalder: GastroSuisse; Marcel Jeker: Heidi's Foto-Digi-Print GmbH; Daniel Frutig: Groupe Arbonia-Forster

Année de parution:

1^{re} année

Fréquence de parution:

Deux fois par an

Langues:

Français, allemand

Le présent document a été conçu à des fins de marketing et n'est pas le résultat d'une analyse financière ou d'une recherche. Il n'est donc pas soumis aux «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» publiées par l'Association suisse des banquiers. Les exigences légales en matière d'indépendance de l'analyse financière et les restrictions au négoce avant la publication des données d'analyse ne s'appliquent donc pas à ce document. Ce document a été élaboré par Credit Suisse AG et/ou ses filiales (ci-après le «CS»), avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Le CS ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Le présent document reflète les opinions du CS au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments financiers ou de services bancaires et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales, etc. La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit préalable du CS est interdite. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Par ailleurs, il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ce document ou une copie de celui-ci aux Etats-Unis ou de le remettre à une personne US (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats courants ou futurs. Les indications relatives aux rendements ne tiennent pas compte des commissions et frais appliqués lors de la souscription ou du rachat. En outre, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée.

Les risques clés liés aux fonds immobiliers comportent entre autres une liquidité limitée sur le marché des fonds immobiliers, des taux d'intérêt variables appliqués aux prêts hypothécaires, une évaluation subjective de l'immobilier, des risques inhérents liés à la construction de bâtiments et des risques environnementaux (par exemple contamination du sol).

Credit Suisse Real Estate Fund (CS REF) Interswiss, CS REF Siat, CS REF LivingPlus, CS REF Hospitality, CS REF PropertyPlus, CS REF Global sont des fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). La direction des fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich, est la banque dépositaire.

CS REF Green Property et CS REF International sont des fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 de la LPCC et à l'article 6 de l'OPCC. La direction de fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich est la banque dépositaire.

CS 1a Immo PK est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 réservé aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 de la LPCC et à l'article 6 de l'OPCC. Le cercle d'investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses suisses d'assurances sociales et de compensation exemptées d'impôts. La direction des fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Credit Suisse AG, Zurich, est la banque dépositaire.

La direction de fonds et la banque dépositaire est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Les souscriptions ne sont valables que sur la base du prospectus en vigueur avec contrat intégré, du prospectus simplifié et du dernier rapport annuel (ou, le cas échéant, semestriel si celui-ci est plus récent). Le prospectus avec contrat intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG, Zurich ou de toutes les succursales de Credit Suisse AG en Suisse. Credit Suisse Fondation de placement, Zürich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse AG, Zürich, en est la banque dépositaire. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et factsheet peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts sont autorisées à investir directement dans des produits CSF.

Copyright © 2013 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.

CREDIT SUISSE AG
Real Estate Asset Management
Sihlcity – Kalanderplatz 5
CH-8045 Zurich
Suisse

→ credit-suisse.com/ch/realstate



**Vous êtes une caisse de pension et possédez des immeubles?
Nous vous offrons des perspectives intéressantes.**

Vendez-nous vos immeubles en propriété directe pour profiter des avantages de la propriété indirecte. En contrepartie, vous recevez des droits d'un groupe de placement immobilier de Credit Suisse Fondation de placement. Ce faisant, vous réduisez vos coûts et le temps investi pour la gérance immobilière, bénéficiez de sa longue expérience dans ce domaine et d'un profil risque-rendement attrayant.

Pour en savoir plus sur la titrisation, appelez le +41 (0)44 334 43 50 ou

www.credit-suisse.com/ch/realestate