

Novum



**Placements immobiliers de demain.
Durables et numériques.**

Développement durable

Christoph Schumacher nous parle de responsabilité, d'écologie et de rentabilité

[En savoir plus](#)

Performance

Les placements durables sont rentables

[En savoir plus](#)

Numérisation

L'avenir numérique a commencé

[En savoir plus](#)

02/2018

credit-suisse.com/novum





Illustration: Le nouveau siège principal de Swissgrid surveille et gère le réseau d'électricité suisse. Le bâtiment répond aux exigences de sécurité les plus strictes et accueille 450 postes de travail modernes.

Des thèmes d'avenir. Développement durable et numérisation.

Raymond Rüttimann

Responsable de Global Real Estate Suisse



Chère lectrice, cher lecteur,

Ce numéro de Novum est consacré au développement durable. Depuis des années, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management s'engage pour plus de durabilité dans le secteur de l'immobilier – à la fois en tant que maître d'ouvrage et propriétaire, concepteur de projets immobiliers et société offrant des opportunités de placement dans les portefeuilles immobiliers.

Global Real Estate compte parmi les plus grands prestataires de placements immobiliers en Europe. Nous sommes conscients de notre responsabilité et nous appliquons celle-ci dans de nombreux projets. De ce fait, nous pouvons d'ores et déjà fêter de nombreux succès. Depuis 2010, nous sommes ainsi parvenus à réduire de près de 10% les émissions de CO₂ de notre portefeuille. Lisez l'entretien complet que nous a accordé Christoph Schumacher, le responsable de Global Real Estate, et découvrez notre stratégie de développement durable.

Le label de qualité greenproperty, lancé il y a une dizaine d'années, est un élément important des efforts que nous déployons dans le secteur du développement durable. C'est notre standard propre qui nous permet d'évaluer les constructions neuves de nos portefeuilles sous des aspects de développement durable. Notre article vous présente ce label et son impact au quotidien.

Les investisseurs s'intéressent eux aussi au développement durable et veulent de plus en plus investir dans des portefeuilles immobiliers durables. Global Real Estate offre de telles possibilités de placement, découvrez-les.

Ce numéro aborde en outre un autre sujet très actuel: la numérisation du secteur immobilier. L'entretien vous en dit plus sur notre stratégie de numérisation et sur ses avantages pour les investisseurs et pour les locataires.

Je vous souhaite une bonne lecture.





Développement durable pour les placements immobiliers

Lors d'un entretien, Christoph Schumacher présente la stratégie de développement durable de Global Real Estate et sa mise en œuvre.

[En savoir plus](#)



Le label de qualité pour le développement durable: greenproperty

Plus d'une centaine d'immeubles du portefeuille de Global Real Estate ont déjà été analysés sous toutes les coutures. À quels critères doit satisfaire un bien pour être labellisé greenproperty?

[En savoir plus](#)



Plus-value grâce aux immeubles durables

Le Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus, premier fonds immobilier climatiquement neutre, montre comment cela fonctionne: les immeubles «verts» apportent un plus en termes d'image et se louent mieux.

[En savoir plus](#)



Numérisation

Au cours de l'entretien, Gerald Kremer, Chief Digital Officer, nous parle de l'importance de la numérisation dans l'immobilier et nous explique comment les investisseurs peuvent en profiter.

[En savoir plus](#)

Entretien avec Christoph Schumacher

Développement durable. Une plus-value naturelle pour les placements immobiliers.

[En savoir plus](#)

White Paper

Rendements économiques et écologiques. Dans un seul placement.

[En savoir plus](#)

Solutions durables

greenproperty.
Le label de qualité.

[En savoir plus](#)

Augmentation de l'efficacité énergétique

Grâce au contrôle de l'énergie et aux optimisations de l'exploitation.

[En savoir plus](#)

Entretien avec Hansjörg Sidler

Comment l'Operation Center optimise la consommation d'énergie.

[En savoir plus](#)

Produits de placement immobilier

Pour Investisseurs privés et qualifiés:

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Gleis 0 à Aarau. Vivre et travailler dans un environnement durable.

[En savoir plus](#)

Pour investisseurs qualifiés*:

Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus

Performance. Et durabilité.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Immobilier logistique. Un instrument idéal pour la diversification.

[En savoir plus](#)

CSF Real Estate Switzerland**

Tout en un. Des bureaux fonctionnels et agréables.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse Real Estate Fund International

Durabilité: excellente.
Situation: excellente.

[En savoir plus](#)

Aperçu des produits

[Nos produits de placement](#)

Entretien avec Gerald Kremer

«L'avenir numérique a déjà commencé.»

[En savoir plus](#)

Inside

[En savoir plus](#)

Pinboard

[En savoir plus](#)

[Contact / Impressum](#)

[Disclaimer](#)

**Suisse: uniquement pour investisseurs qualifiés tels que définis en vertu de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux («LPCC»). **Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse (Suisse) SA, 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. La clause de non-responsabilité en fin de document vaut pour toutes les pages du magazine.*

La durabilité. Une plus-value naturelle pour les placements immobiliers.

Entretien avec Christoph Schumacher

Responsable de Global Real Estate



À l'évidence, la durabilité s'impose de plus en plus dans le secteur immobilier. Ce phénomène s'explique principalement par les bonnes performances des placements de ce type, ainsi que par la forte demande des investisseurs. Mais les régulateurs n'y sont pas non plus pour rien, puisque les législations et réglementations qu'ils adoptent à l'échelle mondiale ont une influence croissante sur le secteur ainsi que sur la gestion des portefeuilles immobiliers. Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a identifié très tôt cette tendance et mise sur des produits de placement durables. Christoph Schumacher, responsable de Global Real Estate, présente quelques exemples concrets et nous explique les raisons de l'importance de la durabilité pour le secteur immobilier.

Monsieur Schumacher, Global Real Estate accorde une grande importance à la durabilité. Pouvez-vous nous dire en quelques mots pourquoi?

Christoph Schumacher: Notre conception de la durabilité repose fondamentalement sur l'idée que nos activités de prestataire de services financiers s'inscrivent dans un contexte beaucoup plus large: nous entendons assumer notre responsabilité envers la société, l'environnement et nos collaborateurs. Parallèlement, nos investisseurs bénéficient, grâce à notre engagement, de solutions immobilières à la fois durables, innovantes et rentables.

Peut-on en déduire que vos clients sont attentifs à la durabilité des portefeuilles lorsqu'ils réalisent des placements immobiliers?

Oui, indubitablement. Les investisseurs sont de plus en plus sensibles à cette problématique. Ils s'intéressent aux investissements immobiliers durables et examinent les critères de durabilité qui président à la gestion des portefeuilles. Nous sommes convaincus que le facteur «durabilité» a un impact positif quantifiable à long terme, et ce, des conséquences du changement climatique aux exigences réglementaires croissantes en passant par la gestion de l'efficacité. Outre les valeurs mesurables, nous ne devons pas oublier que le succès de notre entreprise dépend également de la confiance de nos parties prenantes. Nos prestations en matière de durabilité nous aident à gagner et à conserver cette confiance.

Pourquoi la durabilité est-elle si importante dans le secteur immobilier?

L'Agence internationale de l'énergie (AIE) estime que l'immobilier est responsable d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre, de 40% de la consommation d'énergie et de 50% de la consommation des ressources naturelles à l'échelle mondiale. Une approche durable de la gestion et du développement de l'immobilier nous semble donc indispensable. En outre, les investissements durables ont aussi du sens du point de vue de l'entreprise. La gestion durable de l'immobilier profite donc non seulement à l'environnement, mais également à la valeur future des biens.

Cela signifie que vous ne mettez pas l'accent sur la durabilité uniquement dans les nouveaux bâtiments, mais aussi dans les biens existants?

Oui, nous prenons les aspects écologiques en compte pour tous nos biens. Les nouveaux projets de construction voient le jour dans le respect des critères de durabilité. Les biens existants font l'objet d'un suivi et d'une amélioration constants en vue de l'optimisation de leur efficacité énergétique. Dans l'ensemble, nous estimons qu'il existe un fort potentiel d'optimisation, surtout dans le parc immobilier existant.

Comment ça marche?

Pour accroître l'efficacité énergétique et réduire les émissions de CO₂, Credit Suisse Global Real Estate analyse et optimise systématiquement son portefeuille immobilier. En collaboration avec Siemens Suisse, notre partenaire de longue date, nous avons mis en place des mesures spécifiques pour l'optimisation des bâtiments. Grâce à cette approche ciblée, les émissions de nos portefeuilles ont diminué de près de 10% depuis 2010.

Quel a été le rôle de la coopération avec le WWF Suisse à cet égard?

En coopération avec le WWF Suisse, nous avons examiné le potentiel de réduction des émissions de gaz à effet de serre de notre portefeuille suisse dès 2012 et l'avons publié dans l'étude de cas «La décarbonisation du marché immobilier suisse». Sur cette base, nous avons défini des objectifs de réduction des émissions de CO₂ à moyen et long termes pour l'ensemble du portefeuille, et déterminé chaque solution d'investissement. Par ailleurs, notre programme d'optimisation des bâtiments a été installé dans plus d'un millier de biens existants à des fins de contrôle, de mesure et de surveillance de la consommation d'énergie.

En 2009, Credit Suisse Global Real Estate a créé le label greenproperty.

Pouvez-vous nous en dire plus?

Ce label a été développé en collaboration avec Amstein + Walthert AG et repose sur les recommandations de la Société suisse des ingénieurs et des architectes SIA et de Minergie. Fin 2017, environ 6 milliards de francs d'actifs sous gestion avaient été certifiés par l'expert indépendant sur la plateforme web dédiée. greenproperty couvre à la fois les aspects écologiques, économiques et sociaux des bâtiments neufs en Suisse et mesure la durabilité selon cinq axes: utilisation, infrastructure, énergie, matériaux et cycle de vie.

Existe-t-il d'autres certifications vous permettant de faire évaluer vos propriétés?

Oui, une multitude. Ainsi, le portefeuille de Global Real Estate comprend environ 1 million de mètres carrés de surfaces certifiées selon le label suisse Minergie. À l'échelle internationale, 200 000 m² supplémentaires sont certifiés en vertu de la norme LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

Global Real Estate est également l'un des principaux participants au prestigieux classement de la durabilité GRESB. Qu'est-ce que cette plateforme?

L'initiative Global Real Estate Sustainability Benchmarking, mieux connue sous l'abréviation GRESB, veille à la durabilité des solutions d'investissement immobilier. GRESB établit chaque année un classement mondial des sociétés et fonds immobiliers eu égard à leur compatibilité avec la gouvernance environnementale et sociale (ESG). Nos fonds immobiliers participants réalisent régulièrement une performance ESG de premier plan dans la compétition nationale et internationale. Les fonds CS REF Green Property et CS (Lux) European Core Property Fund Plus ont tous deux pu s'imposer dans leurs groupes de comparaison.

Selon vous, qu'est-ce qui a contribué à ces succès?

Grâce à notre savoir-faire et à notre expérience, Global Real Estate peut proposer aux investisseurs des solutions innovantes et rentables sur mesure. Ainsi, le fonds européen CS (Lux) Core Property Fund Plus est le premier à offrir aux investisseurs qualifiés la possibilité d'investir dans un portefeuille d'immeubles commerciaux neutres en CO₂ en Europe.

Y a-t-il d'autres activités que nous n'ayons pas encore abordées?

Oui, il existe plusieurs autres initiatives. En 2017, Credit Suisse a par exemple engagé un dialogue afin d'élaborer des stratégies pour des pratiques commerciales durables et respectueuses du climat. De plus, nous organisons depuis plusieurs années en Suisse la série d'événements du Forum Lifefair, qui traite notamment des aspects climatiques. En 2017, des experts du monde des affaires, de la politique et des ONG y ont débattu de la numérisation, de la mobilité, de l'avenir énergétique, mais aussi de la logistique et de la durabilité.

«Nos prestations en matière de durabilité nous aident à gagner et à conserver la confiance de nos investisseurs et de nos parties prenantes.»

Comment les approches ainsi développées peuvent-elles être mises en pratique?

C'est là un point important. En effet, soyons honnête: aujourd'hui, on parle partout de développement durable. Dans le même temps, l'offre de placements immobiliers durables est encore très gérable. En tant que chef de file du secteur de l'investissement immobilier et de la durabilité, cela nous permet de tirer parti de notre expertise pour proposer une gamme unique de fonds durables. Au sein de Global Real Estate, nous sommes d'avis que les paroles doivent se traduire en actes. Nous misons par exemple sur les technologies des énergies renouvelables et participons à vingt centrales photovoltaïques d'une puissance totale d'environ 6 mégawattheures, ce qui correspond à la consommation énergétique de 2 000 ménages de quatre personnes en Suisse.

Nous voudrions conclure notre entretien en vous demandant quels sont les objectifs de durabilité de Global Real Estate pour l'avenir.

S'agissant des aspects environnementaux de notre activité, nous voulons faire partie des entreprises pionnières. Pour ce faire, nous avons par exemple mis greenproperty à jour avec les dernières technologies. Par ailleurs, les bons résultats du programme d'optimisation des bâtiments en Suisse nous ont incités à poursuivre dans cette voie avec Siemens et même à élargir le programme à l'international. Nous nous efforçons en outre d'améliorer continuellement nos performances en matière de durabilité et avons recours aux technologies les plus respectueuses de l'environnement, dans la mesure du possible, et conformément aux pratiques commerciales saines. En effet, nous sommes convaincus que nous nous doterons ainsi, nos investisseurs et nous-mêmes, d'un avantage concurrentiel significatif à moyen et long termes.

«S'agissant des aspects environnementaux de notre activité, nous voulons faire partie des entreprises pionnières.»

Rendements économiques et écologiques. Dans un seul placement.

Les placements durables ont le vent en poupe. Deux questions se posent: comment réussir la mise en œuvre du développement durable dans les placements immobiliers? La performance des placements durables est-elle compétitive? Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management en est convaincu et applique une approche de développement durable globale pour son portefeuille immobilier.

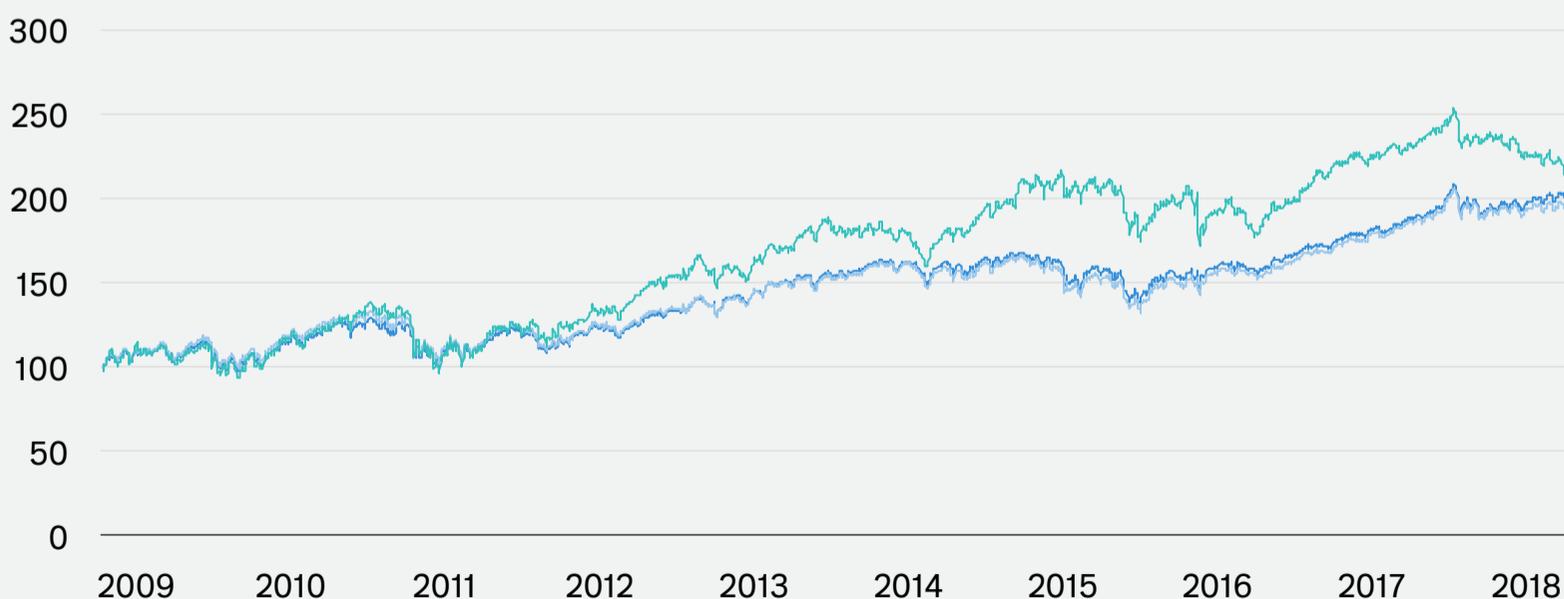
Le marché des placements durables est en nette progression, de façon générale et dans le secteur immobilier. Nombre d'investisseurs sont à la recherche de placements satisfaisant aux critères ESG, c'est-à-dire écologiques, sociaux et gouvernance d'entreprise. Cette tendance correspond à l'esprit du temps et concerne en particulier une nouvelle génération d'investisseurs. Les biens immobiliers durables sont particulièrement adaptés, car ils permettent à de multiples égards l'application des critères ESG.

La demande de biens immobiliers durables détermine de plus en plus le marché et influence le secteur sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur. En outre, les exigences réglementaires sont de plus en plus strictes, surtout pour les critères écologiques et en ce qui concerne la construction et la rénovation durables, si bien que les standards de développement durable deviennent de plus en plus un prérequis.

L'attrait des biens immobiliers durables réside non seulement dans la viabilité écologique, mais aussi dans leurs performances de placement tout à fait compétitives. Global Real Estate en est convaincu: les immeubles durables ont le potentiel pour offrir un rendement financier et écologique avantageux. Il faut en effet savoir que les immeubles sont responsables de 40% de la consommation énergétique et d'environ 50% de la consommation de ressources mondiales. Le secteur immobilier offre donc une grande chance d'améliorer l'empreinte écologique.

Indice de performance cumulée – rendements bruts

en USD (août 2009–août 2018)



■ MSCI Global Green Building
■ MSCI World
■ MSCI ACWI IMI

En vue d'apporter sa contribution, Global Real Estate suit une approche de développement durable globale. Il veille, d'une part, à l'application des critères écologiques pour les constructions neuves et les rénovations, et observe, d'autre part, en permanence les immeubles existants à la recherche de possibilités d'optimisation. Et ce, en coopération avec Siemens Suisse, le partenaire de longue date de Global Real Estate dans le domaine de l'optimisation intelligente des bâtiments. Dans les secteurs présentant un potentiel pour l'amélioration de l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de CO₂, Global Real Estate définit des mesures avec Siemens et applique celles-ci. Depuis le lancement du programme d'optimisation énergétique des bâtiments et du portefeuille en 2012, plus de 2 600 mesures ont été concrétisées dans plus d'un millier d'immeubles. Elles ont permis de réduire de près de 10% les émissions de CO₂.

L'indice MSCI Global Green Building crée de la transparence

Les meilleurs placements durables fournissent une bonne performance financière tout en respectant les critères de développement durable les plus stricts. Et l'évolution de l'indice MSCI Global Green Building prouve qu'il en est effectivement ainsi. Celui-ci englobe des petites et des grandes entreprises de pays développés et émergents, qui réalisent au moins 50% de leur chiffre d'affaires avec des produits et services liés aux bâtiments «verts». Au cours des dix dernières années, l'indice MSCI Global Green Building a réalisé une performance en USD nettement supérieure à celle de l'indice de référence MSCI World. Et il fait aussi nettement mieux que les indices de référence purement immobiliers.

Différentes études montrent que le développement durable peut également s'avérer payant sur le plan financier: elles établissent une corrélation positive entre la performance de durabilité (ESG) et les ratios financiers, comme le return on equity (RoE) ou le return on investment (RoI). Ainsi, les investisseurs peuvent non seulement suivre leurs convictions écologiques, mais aussi réaliser des rendements attrayants.

Identifier les biens immobiliers durables

Nombre de gestionnaires de placements immobiliers doivent trouver des immeubles durables appropriés, ce qui constitue un véritable défi. Comment différencier les immeubles durables des biens classiques? Ces dernières années, des labels et des certificats se sont établis et aident à identifier les immeubles durables existant sur le marché. Mais il est assez compliqué d'effectuer des comparaisons, étant donné qu'il existe de grandes différences entre les régions et les pays pour les labels établis, comme Minergie, LEED, BREEAM, Energy Star, DGNB, etc.

En vue de disposer de critères ESG transparents et complets pour évaluer les bâtiments, Global Real Estate a lancé son propre label de qualité: greenproperty. Celui-ci a été spécialement conçu pour les nouvelles constructions et les projets de développement pour lesquels des critères développement durable globaux sont évalués et systématiquement mesurés. Ces données permettent d'améliorer en permanence la performance de développement durable des différents bâtiments et du portefeuille immobilier.

Avec le CS REF Green Property, Global Real Estate a lancé il y a quelques années déjà le premier fonds immobilier durable de Suisse, qui comporte exclusivement des biens satisfaisant aux exigences du label greenproperty.

Des benchmarks parlants

Pour pouvoir mesurer systématiquement sa propre performance de durabilité et se comparer à la concurrence nationale et internationale, Global Real Estate est l'un des premiers grands gestionnaires de placements immobiliers à participer au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), une comparaison annuelle pour les critères ESG. Cette initiative indépendante et leader au monde évalue sur le plan de la durabilité et classe plus de 900 des plus gros gestionnaires d'investissements immobiliers basés dans 64 pays.

De plus en plus d'investisseurs se fondent sur le GRESB pour prendre leurs décisions concernant les placements immobiliers durables.

Grâce à une vérification minutieuse et systématique de la performance de durabilité, Credit Suisse Global Real Estate a réussi à créer une transparence maximale sur la performance ESG et à continuer à optimiser sa propre performance.

greenproperty. Le label de qualité.



Le label de qualité greenproperty est plus complet que d'autres labels de durabilité et englobe cinq dimensions: l'utilisation, l'infrastructure, la consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux et le cycle de vie d'un immeuble.

Avec la création et l'introduction du label de qualité greenproperty, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a donné, dès 2009, un signe pour plus de développement durable dans l'immobilier. Depuis dix ans, ce label de qualité imprime une orientation durable aux décisions de placement.

Lancé en 2009, le label de qualité greenproperty est la première norme interne permettant d'évaluer les nouvelles constructions en portefeuille de Global Real Estate sous l'angle du développement durable. Ce certificat se voulait la réponse de Global Real Estate à la question de savoir comment l'entreprise, qui est l'un des plus gros maîtres d'ouvrage de Suisse, pouvait assumer sa responsabilité vis-à-vis des générations futures. À l'époque déjà, la réduction des émissions de CO₂ était l'un des défis les plus urgents à relever et nécessitait la recherche de solutions. Une nécessité d'autant plus impérieuse que les bâtiments représentent 40% de la consommation mondiale d'énergie primaire et qu'à eux seuls, ils sont responsables d'environ un tiers de l'ensemble des émissions de CO₂ produites par l'être humain.

L'être humain et son comportement au quotidien constituent des facteurs essentiels du développement durable pour les bâtiments. Nous pouvons en effet grandement contribuer à éviter les émissions de CO₂. Mais à l'inverse, il est aussi important que nos besoins de confort et de fonctionnalité ne soient pas négligés dans les réflexions de durabilité. Que ce soit pour les locataires qui veulent se sentir bien chez eux. Les salariés, inspirés et motivés par les avantages des bureaux et des immeubles commerciaux de demain. Ou encore les investisseurs pour qui la rentabilité du bâtiment et leur rendement sont des priorités. La valeur des immeubles durables est élevée et stable sur l'ensemble de leur cycle de vie. Leur efficacité énergétique réduit les dépenses et agit comme une couverture contre d'éventuelles hausses des coûts de l'énergie. Qui plus est, des analyses montrent que le développement durable s'avère aussi payant directement. En effet, selon l'Immo-Monitoring de Wüest Partner, les meilleures conditions Minergie pour les immeubles de rendement se traduisent par une majoration de 6,5% du loyer net.

Convaincu de l'importance du label de qualité et d'un mode de construction durable, Global Real Estate a lancé la même année le premier fonds immobilier suisse investissant principalement dans des immeubles certifiés. Le CS REF Green Property permet aux investisseurs d'accéder à un portefeuille diversifié d'immeubles durables situés dans des régions suisses à l'économie florissante. *Lisez à ce propos «Gleis 0 à Aarau. Vivre et travailler dans une environnement durable.».*

Un standard plus complet que d'autres

Global Real Estate a développé le label de qualité greenproperty avec l'entreprise d'ingénierie et de planification Amstein + Walthert. La certification greenproperty se base sur la norme SIA 112/1 «Construction durable – Bâtiment» ainsi que sur les exigences Minergie relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments. Dès lors, les labels Minergie®, Minergie-P®, Minergie-Eco® ou P-Eco® sont partiellement ou totalement intégrés dans les critères d'évaluation des trois labels greenproperty Or, Argent et Bronze. En outre, nombre de standards Minergie englobent des critères d'exclusion également appliqués pour la certification greenproperty.

Pour définir toutes les exigences détaillées pour un immeuble, on vérifie cinq dimensions de développement durable lors de l'attribution du certificat: l'utilisation, l'infrastructure, la consommation d'énergie, les matériaux et le cycle de vie. Ces cinq dimensions se scindent ensuite en 35 critères, comme la biodiversité, les dessertes de transports publics ou la recyclabilité des matériaux.

«Soudain, les économies d'énergie ne signifiaient plus avoir froid et renoncer, mais devenaient synonymes de construction de qualité. Une évolution des consciences que l'on doit à Minergie.»

Heinz Tännler, ancien président de l'association Minergie et conseiller d'État du canton de Zoug

«Nous sommes fiers d'avoir contribué avec greenproperty au développement d'un label de qualité de cette importance.»

Andreas Huterer, Partner Amstein + Walthert, Consulting & Engineering

Une fois compilés, les résultats sont présentés dans un diagramme en forme de toile d'araignée très clair. Le label greenproperty se fonde donc sur la méthode d'évaluation la plus précisément différenciée et la plus objective de Suisse. La certification externe de ces critères a été confiée à Amstein + Walthert et à Wüest Partner, une entreprise de conseil leader, spécialisée dans les marchés de la construction et de l'immobilier. Ces deux entreprises sont renommées au plan international pour leur expertise et pour l'indépendance de leurs évaluations.

Phases de la certification

Une certification commence par la remise de tous les documents et par un examen préalable. Car dès la phase de planification, on pose des jalons décisifs qui permettront d'atteindre les objectifs de développement durable. Au début des travaux, un certificat provisoire est attribué. La certification définitive est effectuée par l'association greenproperty après la réception du bâtiment.



Twist Again, Berne

Distinction greenproperty Or Numéro de certification BE-3000-11

Architecte Rykart Architekten AG, Berne

Réalisation de la construction Losinger Marazzi AG, Berne

Durée de la construction 2014 à 2015

greenproperty est le premier label de qualité complet en Suisse permettant une évaluation générale des immeubles sur le plan du développement durable. Il évalue les biens selon des critères qualitatifs et quantitatifs dans cinq dimensions et décerne des distinctions dans les catégories Or, Argent et Bronze.

Développé en 2008 par Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA en collaboration avec le bureau d'ingénieurs zurichois Amstein + Walthert AG.

**green
property®**

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

Illustration: Les immeubles labellisés greenproperty reçoivent une plaquette Or, Argent ou Bronze: un signe de qualité qui crée la transparence.

Durant l'exploitation, la consommation d'énergie est relevée chaque année et des optimisations sont apportées au besoin. Les 60 plus grands immeubles du portefeuille de Global Real Estate, dont la consommation est donc élevée, et pratiquement tous les immeubles du CS REF Green Property sont même constamment surveillés en ligne par l'Advantage Operation Center (AOC) de Siemens et, au besoin, des mesures d'optimisation sont rapidement initiées.

Penser pour demain dès aujourd'hui

Le caractère visionnaire de la création du label de qualité greenproperty, tout particulièrement en combinaison avec l'introduction des standards Minergie, ressort nettement d'une votation populaire de mai 2017 au cours de laquelle les électeurs suisses ont approuvé la nouvelle loi sur l'énergie et la stratégie énergétique 2050. Une loi par laquelle le pays s'engage à favoriser les investissements dans les énergies renouvelables, à réduire la consommation d'énergie et à accroître l'efficacité énergétique. Un engagement clair en faveur de la protection de l'environnement et du développement durable, très similaire à la stratégie énergétique élaborée par Global Real Estate en 2009.

La différence entre les certificats représente un spectre large et précis de niveaux de durabilité. Chacun des critères est une conquête qui peut être mise en avant et qui motive à améliorer encore le caractère durable d'un bâtiment.

Label greenproperty Or

Ces immeubles satisfont au moins à la moitié des cinq dimensions définies. En outre, la certification Minergie et la prise en compte de critères d'exclusion Minergie-Eco sélectionnés sont un prérequis.

Label greenproperty Argent

Les cinq dimensions greenproperty doivent être satisfaites à peu près pour moitié, le standard Minergie est un prérequis.

Label greenproperty Bronze

Quatre dimensions greenproperty doivent être respectées à 40%, et la cinquième à au moins un quart. Aucune dimension ne peut être réalisée à moins de 25%.

Adapter les exigences

Pour que le label de qualité greenproperty continue à fixer de nouvelles références à l'avenir, les critères de certification sont adaptés en permanence. Et les évolutions sociétales sont aussi intégrées dans l'évaluation. Une refonte du label est prévue dès avril 2019.

Aujourd'hui, la stratégie de certification des immeubles d'habitation, de bureaux et de commerce neufs s'applique à tous les produits immobiliers suisses du portefeuille de Global Real Estate. Ce label permet aux investisseurs d'avoir confiance pour leurs prochains placements. Jusqu'à présent, plus d'une centaine d'immeubles ont été définitivement labellisés greenproperty. La valeur vénale totale des immeubles verts se monte à quelque 6 mrd de CHF, la tendance étant haussière.



100

immeubles certifiés

Le centième immeuble greenproperty: le siège principal de Fossil à Bâle

Le siège européen du groupe Fossil, situé 182 Riehenring à Bâle Erlenmatt, est un véritable emblème pour le portefeuille du CS REF Green Property. Avec des surfaces de bureaux aussi attirantes que les bijoux eux-mêmes. Sans oublier un grand espace d'exposition de 2500 m² qui accueille des visiteurs bâlois et internationaux. Le tout dans des bâtiments certifiés Minergie-P, non loin du centre des expositions de Bâle. Une surface totale de bureaux à louer de 10 718 m² et une valeur vénale de CHF 53,45 mio.: le bâtiment de huit étages fixe de nouvelles références lorsqu'il s'agit d'allier exigences écologiques, sociales et économiques en un même lieu, esthétique s'il en est. Outre le certificat Minergie-P, le système de chaleur à distance moderne s'est avéré déterminant pour les critères greenproperty, de même que la génération de froid à partir des eaux souterraines. Les excellentes dessertes de transports publics et le parc d'Erlenmatt tout proche ont compté pour les aspects sociaux. Rien d'étonnant à ce que l'entreprise ait conclu un contrat de location de 20 ans. Néanmoins, l'attribution du label greenproperty n'est pas encore faite. L'enregistrement permanent des données de consommation énergétique et les optimisations qui en résulteront garantiront une exploitation durable de l'immeuble pendant ce temps.



20

ans de standard Minergie en Suisse

Créer la transition énergétique dans l'immobilier, tel était l'objectif lors du lancement du standard Minergie en 1998. Une vision toujours d'actualité de nos jours. Si les cantons de Berne et de Zurich sont à l'origine de la fondation de l'association, tous les cantons appliquent à présent les prescriptions. La coopération étroite, y compris au niveau fédéral avec l'Office fédéral de l'énergie, est l'un des facteurs de succès du concept Minergie. Car ce large soutien a tout autant contribué à la crédibilité qu'à la notoriété du standard. Et au tournant du millénaire, les investisseurs et l'industrie de la construction ont joué le rôle de multiplicateurs. Le modèle de partenariat spécialisé proposé a incité architectes et planificateurs à obtenir la qualification et le label «Partenaire spécialisé Minergie». Au fil des années, l'assurance qualité a été développée autour du standard Minergie afin de suivre l'évolution des conditions cadres. Aujourd'hui, il n'est plus concevable de construire sans les standards Minergie, qui mettent la qualité et le confort au centre et marquent durablement le paysage immobilier et le secteur de la construction suisses de leur empreinte. À lui seul, le portefeuille immobilier de Global Real Estate comporte plus de 300 immeubles au standard Minergie, ce qui correspond à une valeur vénale de 6,6 mrd de CHF.

Les trois standards Minergie

Minergie: Ce standard de construction volontaire favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi qu'un large recours aux énergies renouvelables, tout en améliorant la qualité de vie, en garantissant la compétitivité et en réduisant les nuisances pour l'environnement.

Minergie-P: Ce standard désigne et qualifie des bâtiments qui visent une consommation énergétique quasi nulle pour le chauffage. Minergie-P implique un concept de bâtiment autonome, visant une faible consommation d'énergie.

Minergie-A: Au cours d'une année, les bâtiments Minergie-A produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment et associent confort et indépendance énergétique maximale.

Illustration: Chemin du Château-Bloch 11, Genève (CS 1a Immo PK)

Les trois standards Minergie peuvent se combiner avec Eco. Ces bâtiments satisfont en outre à des exigences supplémentaires en matière de mode de construction sain et écologique.



10

ans de label de qualité greenproperty

L'avenir énergétique du secteur immobilier a dix ans. Il y a en effet une décennie que Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a créé le label de qualité greenproperty. Depuis lors, 100 constructions durables ont été certifiées selon le standard, et 46 autres se trouvent dans le processus de certification. En outre, le CS REF Green Property gère principalement des immeubles certifiés greenproperty en portefeuille. Une évolution qui atteste du caractère novateur d'un mode de construction durable et d'une gestion des actifs axée sur des aspects sociaux et écologiques. Et si l'on peut traduire le développement durable en chiffres: la valeur vénale des immeubles greenproperty de l'ensemble du portefeuille Global Real Estate a augmenté depuis 2010 pour atteindre 6 mrd de CHF.

Augmentation de l'efficacité énergétique. Plus de 2 600 mesures individuelles.

Le secteur immobilier est à l'origine d'environ un tiers des émissions mondiales de CO₂. L'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments constitue donc une part importante des efforts déployés à l'échelle de la planète pour lutter contre le changement climatique. En collaboration avec Siemens et Wincasa, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a conçu un programme permettant de réduire la consommation énergétique et les émissions de CO₂ de ses immeubles. Des optimisations de l'exploitation ont ainsi permis de réduire en moyenne les émissions de CO₂ de près de 10% par rapport à 2012 pour le millier d'immeubles intégrés dans le programme.

En vue d'augmenter l'efficacité énergétique et de réduire les émissions de CO₂, Global Real Estate analyse et optimise systématiquement son portefeuille immobilier. À cet effet, il a implémenté en juillet 2012 un programme en coopération avec deux partenaires de longue date: Siemens Suisse et Wincasa. L'objectif est d'abaisser la consommation d'énergie de 10% et de réduire ainsi de 13 000 tonnes par an les émissions de CO₂ dans le millier d'immeubles des portefeuilles de tous les produits de placement immobilier.

Contrôle énergétique et optimisation de l'exploitation

Ce programme se concentre sur le contrôle énergétique et l'optimisation de l'exploitation. À cet effet, les 64 immeubles les plus énergivores ont été raccordés à l'Advantage Operation Center (AOC) de Siemens basé à Steinhausen ZG, qui peut ainsi à tout moment surveiller précisément leur consommation en ligne. Si la consommation pour les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation s'écarte des valeurs de consigne définies, il est possible d'apporter immédiatement des corrections.

En plus des 64 immeubles directement connectés à l'AOC, on étudie chaque année l'efficacité énergétique de quelque 900 autres bâtiments sur la base de leurs données de consommation, et leurs données énergétiques sont saisies dans le système Navigator de Siemens Suisse. À cet effet, des ingénieurs en énergie se rendent sur place tous les cinq ans pour analyser chacun des 900 immeubles définis dans le cadre d'une optimisation de l'exploitation. Ils étudient les lacunes des équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation et vérifient si leurs paramètres peuvent être optimisés. Les résultats permettent au besoin la mise en œuvre de mesures ciblées permettant d'augmenter encore l'efficacité énergétique du bâtiment concerné.

Empreinte écologique des immeubles

L'Agence internationale de l'énergie estime que l'immobilier est responsable d'un tiers des émissions de CO₂, de 40% de la consommation énergétique et de 50% de la consommation des ressources naturelles.

30%

des émissions
de CO₂

40%

de la consommation
d'énergie

50%

de la consommation
de ressources

«Selon les résultats intermédiaires, une réduction moyenne du CO₂ de près de 10% a été obtenue pour le millier d'immeubles participant au programme.»

Marcus Baur, responsable Business Projects & Sustainability, Development & Construction

Des objectifs ambitieux

La procédure systématique élaborée avec Siemens et Wincasa contribue de manière déterminante à la réalisation des objectifs ambitieux du programme. Dans le détail, les buts sont les suivants:

- Réduction de la consommation d'énergie (mazout, gaz, électricité, etc.)
- Réduction des émissions de CO₂
- Réduction des coûts de l'énergie pour les propriétaires et les locataires
- Amélioration de l'ambiance dans les locaux

Pour permettre la réalisation des objectifs, le programme a été scindé en deux phases. La première a débuté en juillet 2012 et s'est terminée fin juin 2017. Les résultats intermédiaires montrent que Global Real Estate a déjà réussi à diminuer considérablement les émissions de CO₂ de son portefeuille: pour le millier d'immeubles intégrés dans le programme, l'optimisation de l'exploitation a permis de les abaisser en moyenne de près de 10% par rapport à 2012.

Sources d'énergie écologiques

En vue de permettre la recherche précoce de sources d'énergie alternatives, les énergies fossiles des différents immeubles ont aussi été saisies lors des analyses sur place. Ces données constituent la base d'une évaluation prédictive des solutions de remplacement écologiques dans le domaine des énergies renouvelables, du chauffage à distance et de la production de chaleur sans émissions de CO₂.

L'immeuble situé 16-20 Zielhagweg à Thayngen SH est un exemple d'alternative pour le chauffage. Ici, l'ancien chauffage au mazout a été remplacé par un système de chaleur à distance au bois, aux copeaux et au biogaz alimenté par une ferme toute proche. Autre exemple de l'utilisation de sources d'énergie propres: l'immeuble résidentiel situé au 559 de la Freiburgstrasse à Niederwangen. Dans le cadre de travaux de modernisation, une installation photovoltaïque a été montée sur le toit pour la consommation propre. Depuis sa mise en service, elle produit suffisamment d'énergie pour couvrir plus de 50% de la consommation d'électricité des 44 appartements loués.

Les immeubles de Thayngen et de Niederwangen ne sont que deux des multiples exemples qui ont été mis en œuvre durant la phase 1 du projet pour réduire les émissions de CO₂ du portefeuille immobilier de Global Real Estate. Outre le remplacement de l'énergie fossile, de nombreuses mesures plus modestes ont été réalisées, contribuant à améliorer l'efficacité énergétique. Ainsi, le fonctionnement de l'installation de ventilation a été modifié au parc aquatique aquabasilea à Pratteln, et la génération et la répartition de la chaleur ont été optimisées au Trischlipark à Rorschach. Au total, 2600 mesures ont été appliquées et quelque 200 autres sont en cours de réalisation.

Lancement de la phase 2 du programme

Au vu du succès de la première phase, le programme est entré dans sa deuxième phase en juillet 2017. Celle-ci durera jusque fin 2022. Sur la base des informations obtenues durant la première phase et de la poursuite des avancées techniques, l'objectif est d'accroître le nombre d'immeubles raccordés directement à l'Advantage Operation Center (AOC) de Siemens. Qui plus est, des catégories supplémentaires devraient être introduites pour l'optimisation de l'exploitation. Le programme contribue ainsi notablement aux efforts déployés dans le monde pour lutter contre le changement climatique. Car la construction et l'exploitation durables d'immeubles sont déterminantes pour la réduction à long terme des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.



Illustration: Avec son installation de biogaz, la famille d'agriculteurs Müller à Thayngen fournit de la chaleur à distance à un immeuble situé non loin de là.

«En cas d'écart par rapport aux valeurs de consigne définies, le poste de commande central intervient immédiatement pour apporter des corrections.»

Entretien avec Hansjörg Sidler

Hansjörg Sidler, Sales Director Energy Efficiency de Siemens Suisse, à propos de la collaboration avec Global Real Estate.

Monsieur Sidler, le programme de contrôle et d'exploitation de l'énergie développé avec votre entreprise a été lancé en 2012. Pouvez-vous nous rappeler brièvement les débuts du projet?

Hansjörg Sidler: En 2012, le secteur immobilier de Credit Suisse Asset Management a demandé au WWF d'étudier le potentiel de réduction des émissions de CO₂. Il est apparu que des mesures techniques cohérentes pouvaient permettre de réduire de 44% les émissions de CO₂ du portefeuille de Global Real Estate. C'est le contrôle des installations de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) qui constituait le levier le plus important. Le projet initié ensuite en coopération avec Credit Suisse Global Real Estate, Siemens Suisse et Wincasa a été réalisé dans les 64 bâtiments affichant la plus forte consommation d'énergie.

Hansjörg Sidler: Cet ingénieur électricien diplômé de la Haute école de Lucerne a suivi une formation complémentaire d'ingénieur commercial à l'École des cadres de Zurich. Il peut se prévaloir de longues années d'expérience dans les domaines de l'efficacité énergétique et de la gestion de l'énergie. Depuis 2009, il est Sales Director Energy Efficiency chez Siemens Suisse. Auparavant, il a été durant huit ans Business Development Manager et Service Manager Building Services chez Siemens Building Technologies à Zoug.

Ceux-ci ont été raccordés à l'Operation Center de Siemens à Steinhausen, où convergent toutes les informations importantes.

Quelle est la mission de l'Operation Center?

Le raccordement des immeubles à l'Operation Center permet de surveiller et de réguler leurs équipements CVC ainsi que d'afficher en ligne les consommations de mazout, de gaz, d'électricité et d'eau. En cas d'écarts par rapport aux valeurs de consigne définies, le poste de commande central intervient immédiatement pour apporter des corrections. On garantit ainsi en permanence un grand confort dans les bâtiments raccordés tout en optimisant la consommation d'énergie et d'eau.

Comment sont établis les rapports énergétiques des quelque 900 autres immeubles participant au programme de contrôle de l'énergie et de l'optimisation de l'exploitation?

Les données de consommation de l'énergie de ces immeubles sont saisies manuellement avec le Siemens Navigator en ligne. Ensuite, on étudie l'efficacité des bâtiments. Une simple pression sur une touche permet à tous les partenaires du projet de consulter et d'évaluer à tout moment la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ des bâtiments ainsi contrôlés. Une comparaison de tous les immeubles fournit rapidement un aperçu de l'efficacité énergétique et permet d'utiliser de manière ciblée et efficace les fonds destinés à l'amélioration de la durabilité.

«Une comparaison de tous les immeubles permet d'utiliser de manière ciblée et efficace les fonds destinés à l'amélioration de la durabilité.»

CS REF Green Property

Gleis 0 à Aarau. Vivre et travailler dans un environnement durable.



Illustration: À la gare d'Aarau: cet immeuble abritant logements et commerces fixe des références écologiques, économiques et sociales et est labellisé greenproperty.

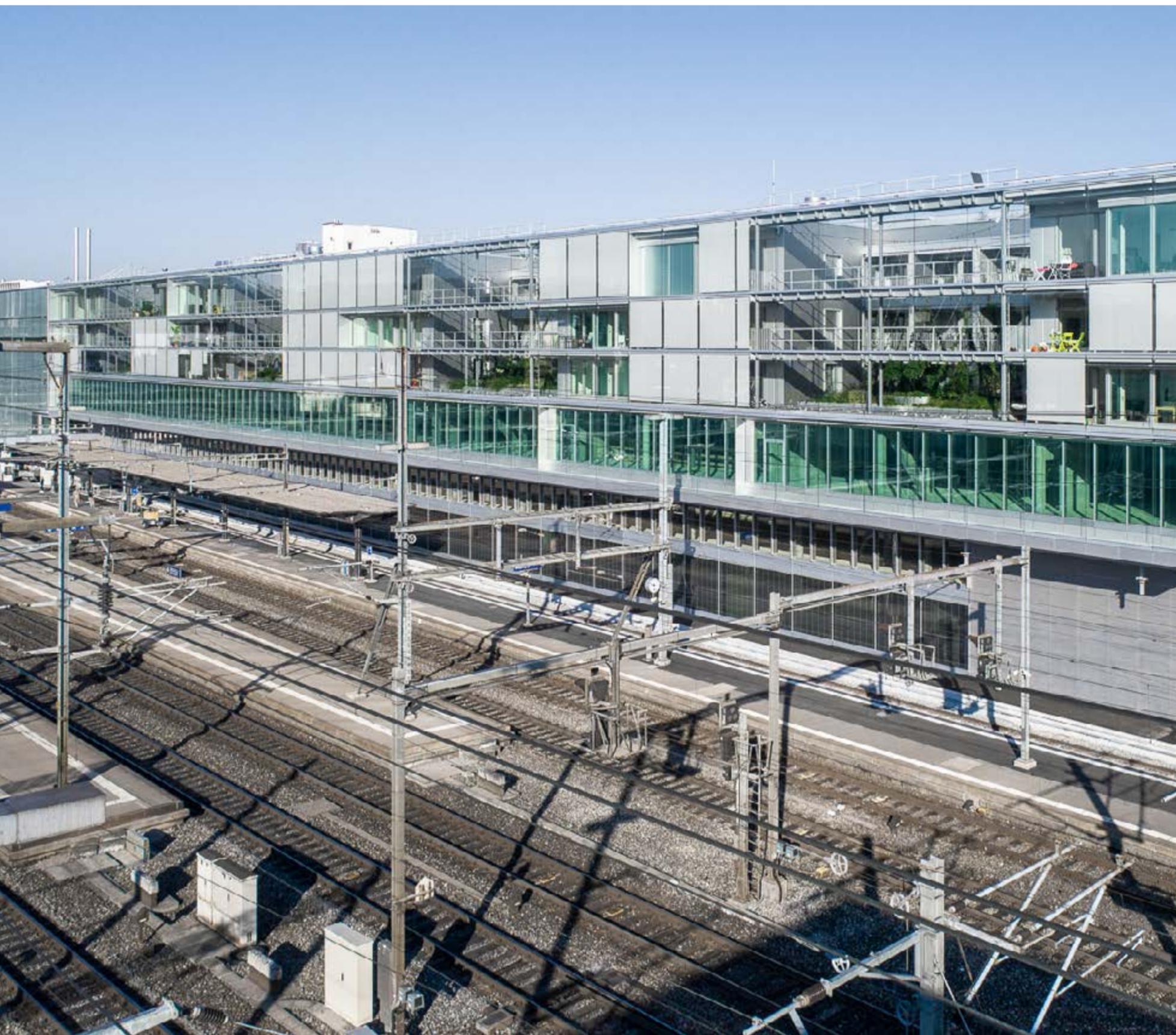
Gleis 0 à Aarau est une construction pour laquelle les critères écologiques, sociaux et économiques stricts du fonds sont plus que satisfaits.

Aarau est tendance. Car depuis longtemps, particuliers voulant se loger, entreprises et commerces cherchent délibérément des sites en dehors des grandes villes comme Bâle ou Zurich. Grâce à un développement urbain optimal, à d'excellentes dessertes de transports publics vers toute la Suisse et à une offre de loisirs extrêmement variée, les villes de taille moyenne constituent des lieux de premier ordre. Et c'est le cas d'Aarau.

Des dessertes de transports publics hors pair

Le grand bâtiment tout en long est le prolongement de la gare d'Aarau et vient idéalement compléter l'architecture existante. Il s'étend parallèlement à la rue de la gare et aux voies. Sa localisation elle-même est le résultat des réflexions préalables en matière de développement durable. Car une infrastructure optimale avec dessertes de transports publics compte parmi les exigences auxquelles doit répondre un immeuble Green Property. Quant au respect des standards Minergie et des critères du label greenproperty, il implique une longue phase de planification avant le début des travaux. Grâce au rachat de ce projet arrivé à maturité pour la construction et grâce au développement par le CS REF Green Property fin 2014, il a été possible de poser très tôt les jalons pour un développement immobilier durable. Début 2016, le permis de bâtir a été obtenu et la construction a pu commencer dans le respect des exigences strictes pour l'utilisation, l'infrastructure, la consommation énergétique, l'utilisation de matériaux et le cycle de vie.

Gleis 0, ce seront 91 appartements sur quelque 6 000 m². Une surface équivalente a été prévue pour l'exploitation commerciale et pour le stockage. Le bureau d'architectes Theo Hotz de Zurich a assuré la conception, tandis que la société Mettler2Invest AG de Saint-Gall a agi en qualité d'entreprise générale. Les premiers locataires ont emménagé en juillet 2018. Beaucoup d'autres ont suivi rapidement.



**«Les gens s’installent là où leurs besoins sont satisfaits.
Et nous contribuons grandement à déterminer où.»**

Urs Frey, gestionnaire du fonds CS REF Green Property



Illustrations: L'immeuble Gleis 0 à la gare d'Aarau bénéficie d'une situation extrêmement centrale et offre des espaces de travail et de vie modernes ainsi que des cours intérieures végétalisées.

Le développement durable: synonyme de confort

Les superbes appartements, répondant aux normes Minergie et greenproperty, sont situés du troisième au sixième étage: 17 appartements à 1 pièce, 32 à 2 pièces, 38 à 3 pièces et quatre à 4 pièces pourront convenir aux célibataires, aux couples et aux familles. Pour certains, ce sont de superbes duplex sur les deux derniers étages avec grande terrasse sur le toit. À cela s'ajoutent 260 places de stationnement. Tous les appartements sont d'ores et déjà loués. Et c'est bien logique.

Écologique, économique et social

Gleis 0 convainc par son excellente situation avec infrastructure écologique rapportant beaucoup de points greenproperty. Sans oublier la faible consommation d'énergie. Quant aux possibilités d'approvisionnement, elles sont formidables. Ainsi, la coopérative Migros Aar a ouvert début novembre 2018 un supermarché avec offre à emporter ainsi qu'un centre de fitness.

Quatre cours vertes, ouvertes vers le haut, assurent la qualité de l'espace extérieur et confèrent l'aspect écologique à l'utilisation. Les membranes de verre servent de protection contre le bruit et permettent de vivre et de travailler à l'abri des perturbations, et avec une qualité de l'air remarquable. Parmi les critères de durabilité sociaux, citons les fantastiques offres de garde d'enfants à proximité immédiate, ainsi que les écoles et crèches à distance de marche, en toute sécurité.

Construire un avenir vert

Le succès à la location remporté par les appartements de Gleis 0 n'a rien de surprenant. Tout comme le succès du CS REF Green Property, dont la valeur vénale de tous les immeubles se chiffre à 2,5 mrd de CHF. Il englobe en effet principalement des biens labellisés greenproperty. Tous contribuent à la diversité du fonds et en font une option de placement prometteuse pour l'avenir dans l'ensemble du secteur immobilier. On peut affirmer une chose a posteriori: l'anticipation qui a présidé à sa création il y a dix ans s'est avérée payante. Pour les locataires, pour l'environnement et pour tous les investisseurs qui ont fait confiance à cette stratégie de placement.

Plus d'informations sur le CS REF Green Property et sur le label de qualité greenproperty [peuvent être trouvées ici.](#)

CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Performance. Et durabilité.



L'exploitation «verte» des biens immobiliers génère une plus-value par rapport aux immeubles classiques. Dans ce domaine, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management est leader au plan mondial avec le premier fonds immobilier climatiquement neutre: CS (Lux) European Core Property Fund Plus.

Le développement durable dans l'immobilier intéresse de plus en plus les locataires, les investisseurs et l'opinion publique. Une chose est sûre: la valeur des immeubles est stable et évolue indépendamment d'autres catégories de placement. De quoi les rendre en particulier intéressants pour les investisseurs institutionnels qui souhaitent stabiliser leur portefeuille.

En plus des critères de placement classiques, les placements immobiliers durables satisfont aussi à des exigences ESG, c'est-à-dire relatifs à l'environnement, à la dimension sociale et à la gouvernance. Avec leur bonne efficacité énergétique et leurs émissions de CO₂ réduites, les immeubles gérés de manière durable ne se contentent pas de protéger l'environnement, ils offrent aussi des avantages économiques: coûts d'exploitation plus faibles, loyers et prix de vente plus élevés, rendements supérieurs.



Illustration: Le CS (Lux) European Core Property Fund Plus se concentre sur des immeubles commerciaux durables du marché européen. Grâce à cette approche novatrice, le fonds s'est vu décerner un prix renommé: le Scope Sustainability Award. La photo présente l'immeuble haut de gamme et géré de manière durable situé Berliner Allee 26 à Düsseldorf.

Les fonds «verts» sont performants

Un nombre croissant d'investisseurs institutionnels se tournent vers ces placements, car la performance financière escomptée est en accord avec la performance de durabilité objectivement mesurable et est souvent conforme à leur stratégie de portefeuille. Des études internationales confirment l'évolution de la valeur des biens «verts». Pourtant, la sélection de fonds immobiliers durables est encore insuffisante. Car beaucoup de maîtres d'ouvrage associent surtout la construction d'un immeuble durable à l'atout en termes d'image ainsi qu'à l'attrait qui en résulte pour la location. Toutes les parties prenantes du secteur immobilier n'ont en effet pas encore pris conscience du fait que la gestion durable d'un immeuble est payante à moyen et à long termes, pour les locataires comme pour les propriétaires. Le «plus» du CS (Lux) European Core Property Fund Plus réside dans l'approche stratégique durable, qui se concentre sur la gestion durable d'un portefeuille largement diversifié d'immeubles commerciaux situés dans des régions économiquement florissantes d'Europe.





Illustrations: Les immeubles gérés de manière durable améliorent l'efficacité énergétique et réduisent les émissions de CO₂. Qui plus est, les coûts d'exploitation diminuent, alors que les loyers et les prix de vente augmentent. Sans compter que les locaux modernes offrent un environnement de travail agréable.

Augmentation de l'efficacité énergétique

Lors du développement du CS (Lux) European Core Property Fund Plus en 2015, Global Real Estate a mis en œuvre dès le début des caractéristiques essentielles de gestion durable des immeubles dans les niveaux de création de valeur des investissements immobiliers. Pour ce faire, l'entreprise a pu tirer profit d'expériences réalisées en Suisse. Pour l'optimisation énergétique, elle peut ainsi s'appuyer sur Siemens Suisse, un partenaire qualifié d'envergure européenne. En vue d'optimiser les potentiels de rendement d'un investissement immobilier, Siemens effectue notamment une analyse systématique du potentiel avant l'achat d'un bien. Sur la base d'une surveillance et de rapports constants, les premières mesures d'optimisation sont ensuite initiées. L'objectif est toujours de réduire les coûts d'exploitation et d'accroître progressivement le potentiel de rendement de chaque immeuble. Parallèlement à la réalisation de ces optimisations, on anticipe les évolutions réglementaires et macroéconomiques susceptibles d'avoir un impact en termes de coûts, comme les prix de l'énergie et les taxes carbone.

Premier fonds climatiquement neutre

Avec le concept de fonds novateur du CS (Lux) European Core Property Fund Plus, Global Real Estate s'est vu décerner le Scope Sustainability Award. Ce fonds est le premier fonds immobilier climatiquement neutre qui investit dans des immeubles commerciaux existants sur les marchés européens. Il applique une stratégie conservatrice Core/Core Plus. Les recettes des contrats de location, qui sont principalement signés à moyen et à long termes, génèrent un solide cash-flow. La gestion active des actifs permet à la fois de réduire les coûts d'exploitation et les émissions de CO₂ des immeubles. Et les émissions de CO₂ restantes sont compensées par des certificats.

↘ Cliquez ici pour [en savoir plus sur ce fonds](#)

CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Premier fonds immobilier climatiquement neutre en Europe.

Convient pour les investisseurs institutionnels et privés.

Investit dans des immeubles commerciaux européens dont les principaux aspects de développement durable, y compris l'efficacité énergétique, le CO₂, etc., présentent un potentiel d'optimisation.

Les émissions restantes sont compensées par des certificats CO₂ du WWF.

Rentabilité totale de 4,5-6%¹ avec une stratégie de fonds soutenant la préservation du capital à moyen et à long termes, et avec des rendements corrigés du risque de développement durable.

Éléments clés de l'approche de développement durable

Relevé et contrôle complets de la situation énergétique et des possibilités d'amélioration de celle-ci dès l'achat d'un immeuble (Carbon Due Diligence).

Des sondes de mesure saisissent en détail toutes les données de consommation du bâtiment.

Adaptation progressive des mesures d'optimisation de la consommation énergétique et d'autres équipements de l'immeuble.

Rapports systématiques en temps réel de chiffres clés essentiels relatifs à l'efficacité énergétique de l'immeuble.

¹ L'objectif de rendement se fonde sur des données historiques. Il ne s'agit ni d'une projection, ni d'une prévision, ni d'une garantie de l'évolution future. Il n'y a aucune certitude que les rendements visés soient atteints.

CS REF LogisticsPlus

Immobilier logistique. Un produit idéal pour la diversification.

Déjà établi comme catégorie de placement à part entière dans les pays anglo-saxons, l'immobilier logistique intéresse de plus en plus les investisseurs suisses, et ce, en raison des rendements attrayants. Par ailleurs, les surfaces logistiques se prêtent parfaitement à la diversification.

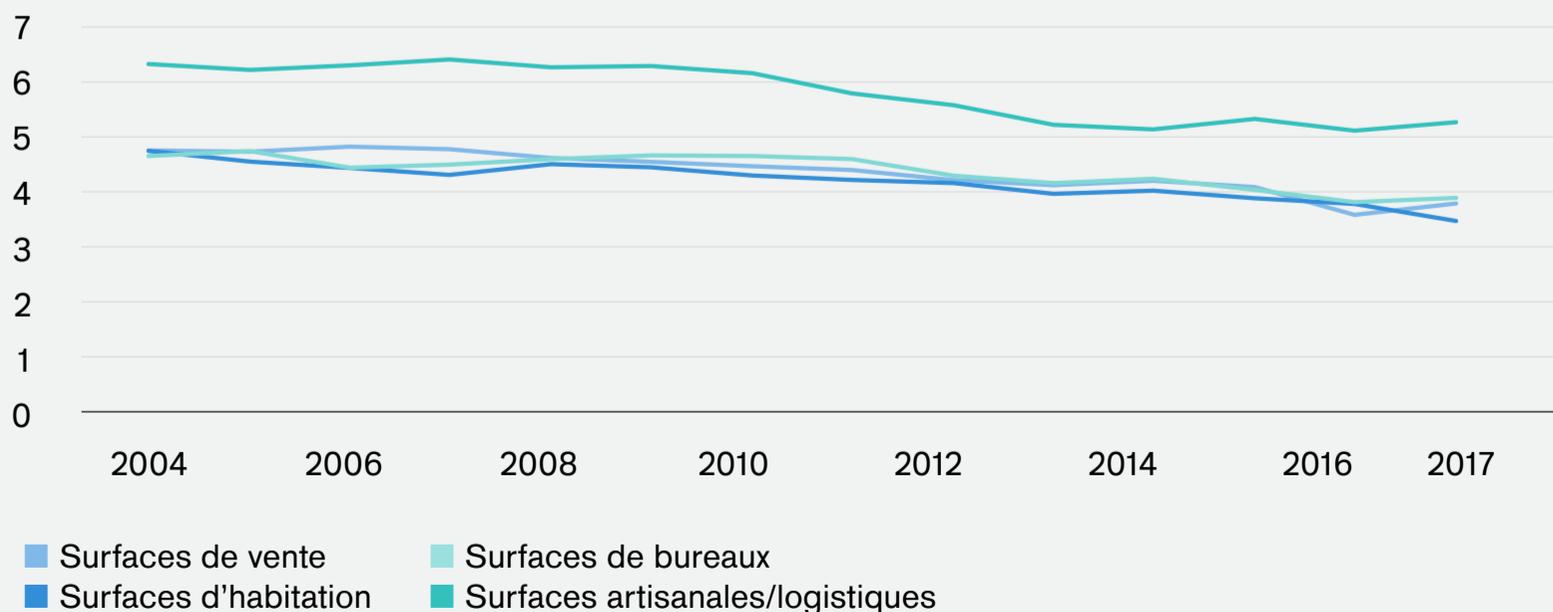


Le secteur de la logistique est en plein essor. Les deux principaux moteurs de cette évolution sont la progression de la numérisation et le déplacement du commerce de détail vers le commerce en ligne et multicanal. Du fait de ces deux tendances conjuguées, la logistique pour fournisseurs de biens est en passe de devenir un facteur de succès toujours plus important. Pour se démarquer de leurs concurrents via des prestations logistiques, les entreprises sont davantage disposées à investir dans l'infrastructure y afférente. La demande de nouvelles surfaces logistiques devrait donc continuer à progresser dans les prochaines années.

Et l'intérêt des investisseurs évolue parallèlement, notamment en Suisse. Les taux d'intérêt négatifs en vigueur actuellement devraient accélérer encore cette évolution. Car la forte demande engendrée par la faiblesse des taux d'intérêt a mis sous pression les rendements dans tous les segments. Les achats de surfaces logistiques, qui offrent en moyenne des rendements supérieurs à ceux des surfaces de bureaux et de vente, permettent de compenser les produits en baisse dans d'autres secteurs.

Dissociation des rendements des surfaces logistiques et des surfaces de vente

Rendement total selon MSCI en %



Le savoir-faire: un élément décisif

Pour autant, tous les immeubles logistiques ne peuvent être des objets de placement. Il faut qu'ils remplissent des critères spécifiques, au premier rang desquels, la possibilité d'utilisation par des tiers. La situation typique: des grandes superficies sont louées par quelques entreprises, d'où une grande dépendance par rapport aux locataires et le problème du nouveau locataire à trouver à l'approche de l'échéance du bail. Pour réduire le risque de vacance à long terme et accroître les chances de stabilisation de la valeur à un niveau élevé, ces objets de placement doivent offrir des surfaces attrayantes à un nombre maximal de locataires potentiels. La condition: une macrosituation et une micro-situation avantageuses ainsi qu'une construction permettant une utilisation flexible des surfaces.

Lorsque les investisseurs décident de s'engager dans des immeubles logistiques suisses, ils se heurtent à certaines restrictions. Citons par exemple la liquidité limitée en raison de la taille relativement petite du marché. Qui plus est, les immeubles logistiques présentent une grande spécificité des utilisateurs. Par conséquent, les contrats de location sont typiquement plus longs que pour d'autres immeubles commerciaux, mais c'est aussi un avantage du point de vue de la stabilité des rendements. En outre, le marché logistique s'est nettement complexifié ces dernières années. La réussite des investissements nécessite donc de solides connaissances du marché. En outre, un horizon de placement à long terme est recommandé.

«Les entreprises se montrent davantage disposées à investir dans l'infrastructure logistique.»

Sascha Paul, gestionnaire du fonds CS REF LogisticsPlus

Des rendements à la hausse

Un argument en faveur d'un engagement dans des immeubles logistiques a sans cesse été avancé: la diversification. En effet, différents segments du marché immobilier se trouvent souvent à des stades différents du cycle immobilier, car ils n'ont pas tous les mêmes moteurs. Il en va de même pour les tendances à long terme qui engendrent des changements structurels dans les segments de marché. Les moteurs cycliques du marché des surfaces logistiques sont en particulier le commerce extérieur, la consommation et l'économie en général. Ils sont identiques à ceux des surfaces de vente. Aussi les rendements totaux des surfaces logistiques et de vente ont-ils présenté une corrélation relativement forte pendant de nombreuses années.

Néanmoins, si les rendements des surfaces de vente cèdent du terrain depuis 2012, ceux des surfaces logistiques suivent une tendance nettement haussière depuis 2014. Actuellement, un moteur structurel important entre en jeu: l'explosion du commerce en ligne ces dernières années, qui pèse sur les rendements des surfaces du commerce de détail stationnaire. Mais d'un autre côté, les surfaces logistiques bénéficient actuellement du déplacement du commerce vers les canaux en ligne. En résumé, on constate donc que les surfaces logistiques peuvent apporter une contribution notable à la diversification des risques au sein d'un portefeuille immobilier. Ces dernières années, cette part a encore augmenté, car la performance des surfaces logistiques s'est dissociée de celle des surfaces de vente. Les immeubles logistiques sont donc une option prometteuse pour les rendements à long terme.

Une nouvelle acquisition parfaitement située

L'apport de fonds engendré par l'augmentation de capital réalisée en septembre 2018 a déjà été en grande partie réinvesti. L'acquisition est un centre logistique pour le stockage et la distribution dans la région de l'aéroport de Zurich. Ce site de quelque 12 500 m² bénéficie de dessertes de transport exceptionnelles et est situé à proximité immédiate de l'entrée d'autoroute vers l'A51. Le bâtiment construit en 2008 avec une ossature en acier offre quelque 13 000 m² d'entrepôt et environ 700 m² de surfaces de bureaux magnifiquement équipés. L'immeuble est dans un superbe état et est loué pour les 15 prochaines années.

CSF RES

Tout en un. Des bureaux fonctionnels et agréables.

L'évolution de l'ancien site Electrolux à Aarau est l'exemple parfait d'une transformation de site industriel en un lieu de travail moderne où il fait bon vivre. Un bâtiment le prouve de manière particulièrement impressionnante: le nouveau siège principal de Swissgrid, le gestionnaire de réseau national.

«Indéniablement un
projet de développement
d'importance nationale.»

Andreas Roth, Product Manager CSF RES



Illustration: Swissgrid, l'exploitant du réseau d'électricité national, a emménagé voici un an dans son nouveau siège principal. Cette imposante construction neuve répond à toutes les exigences des immeubles de bureaux et résidentiels modernes: aménagement intérieur de qualité, technique de pointe et suffisamment de zones calmes pour se concentrer et travailler sans être dérangé.

Les bouleversements structurels dans le monde du travail et de la production ont été colossaux ces vingt dernières années. On est passé d'une délimitation stricte à plus de transparence, de structures définies à une flexibilité maximale et de la question «travail ou vie?» à la réponse: «travail et vie».

Les concepteurs de sites et les stratèges immobiliers doivent tenir compte de ces besoins pour imaginer le bâti de demain. La transformation de l'ancien site Electrolux à la gare d'Aarau, racheté en 2011 par le groupe de placement CSF RES et transformé avec Swissgrid, propriétaire et exploitant du réseau suisse de transport de l'électricité, prouve que cela peut être une réussite. Le résultat est en effet un site de travail généreux dans lequel se trouve le siège de Swissgrid ainsi qu'un agréable immeuble résidentiel. La parcelle des bâtiments de bureaux Swissgrid a une superficie d'environ 7 500 m².

Un bâtiment d'importance nationale

Après un chantier de trois ans, Swissgrid a pu intégrer son nouveau siège principal en juin 2018: un bâtiment de quatre étages autour d'une cour, avec deux sous-sols, de l'espace pour 450 postes de travail et l'un des postes de conduite de réseau les plus modernes d'Europe. Cette construction neuve est considérée comme l'un des principaux bâtiments de Suisse avec infrastructure critique pour le système qui, par définition, revêt une importance capitale pour le maintien des fonctions d'approvisionnement. Les architectes Schneider & Schneider, Aarau, ont réussi la symbiose visée entre exigences de sécurité maximales, atmosphère de travail créative et architecture exigeante. En coopération avec S+B Baumanagement AG, Olten, ils ont conçu un immeuble qui répond à ses missions. Et c'est HRS Real Estate AG, Frauenfeld, qui a assuré la construction, la technique de bâtiment étant complexe et exigeante.

Quand technique rime avec esthétique

La façade représente magistralement le domaine de responsabilité de Swissgrid. Les teintes cuivrées du laiton bruni scintillent, créant une analogie de matières rappelant le thème de la conduction du courant électrique. Quant au chêne et au béton à l'intérieur de l'immeuble, ils évoquent la solidité et la sécurité. Les Videolines et Bubbles de l'artiste originaire de Schaffhouse Katja Loher, qui vit aujourd'hui à New York, lui confèrent un certain aspect ludique. Les œuvres ont été intégrées dans le bâtiment dès le gros œuvre et font partie du projet Art et construction, dans lequel le groupe de placement CSF RES s'est engagé en qualité de maître d'ouvrage.

«Ensemble, nous avons fait plus que concevoir un bâtiment, nous avons créé un nouveau site pour la sécurité énergétique.»





Illustrations: L'espace est la caractéristique majeure du nouveau siège principal de Swissgrid: pour les postes de travail et les zones de repos ainsi que pour la réception et la cour intérieure zen.

Agilité au travail dans une atmosphère agréable

Les locaux de bureaux accordent autant de place au bien-être personnel qu'à l'échange productif avec les collègues. Dans une ambiance agréable, créée par les deux architectes d'intérieur Jasmin Grego et Stephanie Kühnle, en collaboration avec KLEIBRINK SMART IN SPACE, des espaces de travail modernes ont été conçus de manière à permettre le libre choix du poste de travail. À cela viennent s'ajouter des espaces projet, plusieurs think-tanks et zones de repos ainsi qu'un American Diner et une zone touch-down. Cette combinaison d'offres de régénération et de possibilités de travail se poursuit à l'extérieur: la cour intérieure végétalisée peut tout autant être utilisée pour les pauses que pour des processus productifs, le wi-fi étant disponible partout. Un green-garden et un espace café dans deux coins opposés du bâtiment viennent compléter ces conditions extrêmement attrayantes.

Et les aspects environnementaux n'ont pas été négligés: le bâtiment est certifié Minergie-P® et s'est vu décerner le label greenproperty Or. Sa qualité s'exprime aussi dans sa valeur vénale, chiffrée actuellement à CHF 83 420 000.

Les meilleures dessertes de transport pour les logements

L'immeuble résidentiel, un bâtiment en angle de cinq étages avec deux sous-sols et 50 appartements au total, était complètement loué dès son achèvement. Bien sûr, il est situé à distance de marche de la gare d'Aarau et a particulièrement les faveurs des jeunes locataires qui apprécient les avantages de l'agglomération. La répartition (un appartement de 1,5 pièce, quinze de 2,5 pièces, 29 de 3,5 pièces et quatre de 4,5 pièces) correspond exactement à la demande du marché. Sans oublier les 36 places de stationnement.

Un projet d'avenir pour les investisseurs

Le groupe de placement CSF RES investit depuis toujours dans des immeubles résidentiels et commerciaux bien situés et rentables. Il est largement diversifié sur l'ensemble de la Suisse. Avec ces deux nouveaux immeubles, il a réussi à optimiser encore son portefeuille et à créer un projet de placement à long terme pour des caisses de pension suisses soucieuses d'offrir des perspectives de rendement prometteuses à leurs investisseurs.

CS REF International

Durabilité: excellente. Situation: excellente.

Les aspects écologiques jouent toujours un rôle prépondérant dans la gestion immobilière, et ce, pour les constructions neuves comme pour les immeubles existants – une politique dans laquelle s’inscrit magnifiquement l’immeuble, tout juste terminé, situé 2 Central Square à Cardiff, la capitale galloise.

Les produits de placement de Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management sont réputés pour leurs solutions novatrices et rentables qui respectent les objectifs mondiaux de préservation du climat. Mais ce qui semble aisé en théorie s’avère souvent un défi complexe dans la pratique. Car chaque pays a ses propres standards de développement durable. Un véritable défi pour le CS REF International, actif dans le monde entier.

Même si les labels de durabilité reconnus au plan international comme BREEAM, LEED ou Energy Star ont contribué à un processus d’harmonisation, les différents États continuent à avoir des valeurs seuils différentes pour les émissions de CO₂ et la consommation d’énergie. Sans compter les différences dans les règles applicables à la construction. Pour permettre malgré tout une certaine comparabilité, le secteur immobilier mise de plus en plus souvent, à la place des labels, sur des données de consommation concrètes et mesurables comme critères de développement durable.

Dans ce contexte, Global Real Estate développe son système de surveillance de l'énergie, déjà bien établi. Sur la base des expériences réalisées en Suisse avec le portefeuille d'immeubles, celui-ci sera désormais appliqué dans quelque 20 pays. Il s'agit d'un système développé en coopération avec Siemens Suisse, qui saisit toutes les données pertinentes de consommation d'énergie – la base qui permet d'identifier très tôt les optimisations potentielles.

Le développement durable compte – pour chaque immeuble

En plus de l'optimisation des biens existants, la durabilité est aussi un sujet capital pour les constructions neuves. Un exemple: l'immeuble 2 Central Square, au cœur de la ville de Cardiff. La capitale galloise compte parmi les centres économiques les plus dynamiques de Grande-Bretagne. Là où l'on trouvait jadis des friches de l'industrie de déchargement et des docks en ruines se sont développés ces dernières années de grands parcs et la très prisée Cardiff Bay. Rien d'étonnant donc à ce que la métropole soit appréciée pour sa qualité de vie par ses quelque 350 000 habitants, mais aussi par les touristes et les hommes d'affaires.

Après que le quartier du port a connu un réaménagement fort réussi, c'est à présent au tour du centre-ville de se transformer. Le moteur de ce changement est l'ambition de donner une ambiance unique au cœur historique de Cardiff en y adjoignant des immeubles modernes. À cet effet, le Central Square à proximité immédiate de la gare a été totalement réaménagé. Une partie de ce projet est l'immeuble neuf situé 2 Central Square, propriété du CS REF International. Ce bâtiment remarquable a été conçu par Sir Norman Foster, un architecte vedette anobli par la reine Elizabeth II, qui s'est vu confier le plan directeur du réaménagement de l'ensemble du Central Square.

Un immeuble totalement loué qui promet une forte rentabilité

Terminé à l'automne 2018, l'immeuble englobe un peu plus de 14 000 m² répartis en un rez-de-chaussée accueillant, huit étages de bureaux généreusement dimensionnés et un garage souterrain de 31 places. La construction en acier entourée d'une façade en verre dans l'esprit du temps confère une structure attrayante au bâtiment, à l'intérieur comme à l'extérieur.

Cette construction neuve promet une bonne rentabilité. Parmi les facteurs de succès de ce projet, citons la situation unique en plein centre-ville ainsi que la qualité remarquable du bâtiment et le mix intéressant de deux locataires de renom. L'un d'eux est Hugh James Solicitors, le plus grand cabinet d'avocats du pays de Galles, dont le contrat de location porte sur quinze ans. Et, par ailleurs, l'Université de Cardiff a prolongé son contrat de dix ans. L'immeuble est donc entièrement loué à long terme.



Illustration: Là où l'on trouvait jadis des docks en ruines se sont développés des parcs et la très prisée Cardiff Bay. L'architecte vedette Norman Foster y a conçu le remarquable bâtiment situé au 2 Central Square, propriété du CS REF International.



Illustration: Une architecture moderne combinée avec les meilleurs standards de développement durable: le bâtiment situé 2 Central Square entre dans la longue liste des immeubles écologiques du CS REF International.

Illustrations: Une bonne rentabilité grâce à un mix intéressant de locataires: le plus grand cabinet d'avocats du pays de Galles et l'Université de Cardiff assurent la stabilité.



«Il est de plus en plus important de disposer de données de consommation concrètes et mesurables comme critères de développement durable.»

Marc-Oliver Tschabold, gestionnaire du fonds CS REF International

Certificat BREEAM «Excellent»

Cet immeuble a aussi des atouts en termes de développement durable. Il s'est vu décerner le certificat BREEAM «Excellent» par Building Research Establishment (BRE). Cette méthode de certification est appliquée dans 77 pays et se fonde sur des standards britanniques et européens. Il porte sur de larges aspects de protection de l'environnement et de développement durable et atteste que l'immeuble certifié a une faible empreinte écologique.

Avec son certificat BREEAM «Excellent», le bien situé 2 Central Square s'intègre dans la longue liste d'immeubles écologiques du CS REF International. C'est aussi le cas de The Exchange. Le bâtiment inauguré en novembre 2017 et situé à Vancouver au Canada est l'immeuble de bureaux le plus haut distingué par un certificat LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Platine. Cette construction neuve souligne les efforts déployés par le CS REF International, grâce à la gestion immobilière durable, pour contribuer activement au respect des objectifs mondiaux de préservation du climat.

Nos produits de placement.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs privés et qualifiés



CS REF Siat

Valeur n° 1 291 370

Zone cible
Suisse

Gestionnaire du fonds
Samuel Egger
samuel.egger@credit-suisse.com

Placement cible

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) est un fonds d'immobilier résidentiel. Il investit essentiellement dans des immeubles d'habitation dans les grands centres et les centres moyens suisses ainsi que dans leurs agglomérations. En outre, le fonds détient des immeubles commerciaux de choix, qui sont loués à long terme à des locataires de premier ordre.



CS REF Interswiss

Valeur n° 276 935

Zone cible
Suisse

Gestionnaire du fonds
Samuel Egger
samuel.egger@credit-suisse.com

Placement cible

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) est un fonds en immeubles commerciaux qui investit principalement dans des immeubles à usage commercial, des projets de construction et des biens hautement attrayants à affectation mixte. Il offre aux investisseurs institutionnels et privés l'accès à un portefeuille diversifié d'immeubles intéressants, situés en majorité dans des villes suisses ou leurs agglomérations.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs privés et qualifiés



CS REF Global

Valeur n° 13 985 167

Zone cible

International

Gestionnaire du fonds

Ruth Schmeing

ruth.schmeing@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) investit dans des immeubles commerciaux de qualité sur des sites attrayants en Amérique, en Asie-Pacifique et en Europe (hors de Suisse). Les monnaies sont majoritairement couvertes contre le franc suisse (CHF). Le fonds offre aux investisseurs institutionnels et privés un accès diversifié aux marchés immobiliers internationaux.



CS REF LivingPlus

Valeur n° 3 106 932

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Christophe Piffaretti

christophe.piffaretti@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) est un fonds immobilier orienté vers l'avenir, dont la stratégie de placement se concentre sur l'évolution démographique et le vieillissement croissant de la population suisse. Il investit principalement dans des immeubles pour seniors, des formes d'habitat modernes avec prestations de services intégrées et des immeubles de santé sur des sites attrayants en Suisse.



CS REF Green Property

Valeur n° 10 077 844

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Urs Frey

urs.frey@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) est le premier fonds immobilier axé sur la durabilité. Il investit dans des projets durables et dans des objets situés dans des régions économiquement dynamiques de Suisse. L'objectif est d'assurer que les immeubles remplissent les exigences strictes de greenproperty. Ce label de qualité de l'immobilier durable de Credit Suisse Global Real Estate couvre des aspects écologiques, économiques et sociaux.



CS REF Hospitality

Valeur n° 11 876 805

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Christophe Piffaretti

christophe.piffaretti@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) investit principalement dans des biens immobiliers du secteur de l'hébergement et du tourisme, comme les centres de congrès, les immeubles d'habitation avec service hôtelier, les hôtels, les immeubles de campus, les immeubles de santé ainsi que l'immobilier résidentiel en Suisse.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs qualifiés



CS 1a Immo PK

Valeur n° 844 303

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Thomas Vonaesch

thomas.vonaesch@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) investit dans des surfaces commerciales et des maisons d'habitation de qualité, des immeubles mixtes, des immeubles à usage commercial ainsi que des projets affichant un bon potentiel de rendement et de plus-value. Il est ouvert aux institutions de prévoyance professionnelle suisse exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et de compensation nationales. Le négoce est assuré hors bourse.



CS REF International

Valeur n° 1 968 511

Zone cible

International

Gestionnaire du fonds

Marc-Oliver Tschabold

marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) investit dans des immeubles de qualité à usage commercial dans des localisations attrayantes en Amérique, Asie-Pacifique ainsi qu'en Europe (sans la Suisse). Les monnaies sont majoritairement couvertes. Le négoce est assuré hors bourse.



CS REF LogisticsPlus

Valeur n° 24 563 395

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Sascha Paul

sascha.paul@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) investit dans des bâtiments logistiques et des immeubles liés à la logistique en Suisse. Les investisseurs qualifiés peuvent ainsi profiter d'une croissance supérieure à la moyenne des flux de marchandises. Le négoce est assuré hors bourse.



CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Valeur n° 28 944 351

Zone cible

Europe

Gestionnaire du fonds

Stephan Brünner

stephan.bruenner@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus (CS (Lux) European Core Property Fund Plus) applique une stratégie immobilière conservatrice (Core / Core Plus) en achetant des immeubles commerciaux existants et bien loués sur des marchés européens prometteurs. Le fonds crée de la plus-value par des améliorations opérationnelles visant à réduire la consommation énergétique.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs qualifiés



CSF RES

Valeur n° 1 312 300

Zone cible

Suisse

Product Manager

Andreas Roth

andreas.roth@credit-suisse.com**Placement cible**

Le CSF Real Estate Switzerland (CSF RES) est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement pour les institutions de prévoyance. Il investit majoritairement dans des immeubles locatifs bien situés dans des villes suisses et leurs agglomérations, rentables et faciles à louer. Il détient également des immeubles commerciaux idéalement localisés en Suisse.



CSF RES Commercial

Valeur n° 11 354 362

Zone cible

Suisse

Product Manager

Murat Saydam

murat.saydam@credit-suisse.com**Placement cible**

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial (CSF RES Commercial) investit directement dans un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux en Suisse comprenant en premier lieu des immeubles de bureaux et des surfaces de vente. Le portefeuille immobilier peut être complété par des placements dans des objets à affectation différente, comme ceux destinés à la logistique, au commerce ou à l'habitation.



CSF RES Residential

Valeur n° 2 522 609

Zone cible

Suisse

Product Manager

Murat Saydam

murat.saydam@credit-suisse.com**Placement cible**

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential (CSF RES Residential) investit essentiellement dans des immeubles d'habitation possédant un potentiel de rendement et de développement intéressant. Les biens se caractérisent par des concepts d'utilisation judicieux et des loyers conformes au marché.



CSF RE Germany

Valeur n° 23 547 751

Zone cible

Allemagne

Product Manager

Radhia Rüttimann

radhia.ruettimann@credit-suisse.com**Placement cible**

Le CSF Real Estate Germany (CSF RE Germany), un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement, investit principalement dans des immeubles commerciaux en Allemagne en plaçant l'accent sur une répartition appropriée par région, par localisation et par affectation. Les investissements ciblent les immeubles de rendement, dans les domaines Core et Core Plus.

Des produits de placement immobilier indirects pour investisseurs privés et qualifiés



CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund Valeur n° 23263583

Zone cible

Monde

Gestionnaire du fonds

Heinz Tschabold
heinz.tschabold@credit-suisse.com

Placement cible

Le Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund (CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund) investit, indépendamment d'un indice de référence, dans des sociétés immobilières cotées en bourse dans le monde entier, et surtout dans des REIT. Avec l'approche Total Return, le fond peut piloter activement, voire réduire, le risque de marché de manière dynamique et efficace en termes de coûts, surtout à l'aide de futures sur indices immobiliers.

Des produits de placement immobilier indirects pour investisseurs qualifiés



CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global Valeur n° 32336250 Classe A

Zone cible

Monde

Gestionnaire du fonds

Sven Schaltegger
sven.schaltegger@credit-suisse.com

Placement cible

Le CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier spécifiquement conçu pour les caisses de pension suisses. Il donne accès à des biens immobiliers étrangers. C'est un produit multi-manager qui investit dans des fonds immobiliers étrangers non cotés et applique la stratégie de placement Core Plus.

Voir loin pour ses placements – n'hésitez pas à nous contacter

Ulrich Braun

Head Real Estate Strategies and Advisory
+41 44 332 58 08*
ulrich.braun@credit-suisse.com

Christian Braun

Product Specialist Real Estate
+41 44 333 44 00*
christian.braun@credit-suisse.com

Informations détaillées et newsletter

Pour en savoir plus sur les fonds et groupes de placement [cliquez ici](#)

Nos newsletters électroniques vous informent sur l'actualité, les offres et les services de Credit Suisse Asset Management. [Abonnez-vous ici](#)

«L'avenir numérique a déjà commencé.»

Entretien avec Gerald Kremer

Chief Digital Officer Global Real Estate

Gerald Kremer: Parallèlement à son poste de Chief Digital Officer chez Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, Gerald Kremer enseigne aussi le Digital Real Estate Management à l'Institut de technologie de Karlsruhe (Université de Karlsruhe) et à l'IREBS Immobilienakademie. Il est également membre du think tank Innovation du Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA, Comité central de l'immobilier) et auteur de différentes publications, parmi lesquelles des études sur la numérisation pour Ernst & Young et pour le ZIA.



Depuis octobre 2018, Gerald Kremer est Chief Digital Officer et responsable de la transition numérique chez Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management. Au cours de cet entretien, il nous parle des nombreuses possibilités prometteuses, créées par le numérique pour le secteur immobilier en général et pour Global Real Estate en particulier.

Monsieur Kremer, vous avez intégré Global Real Estate début octobre. Quelles tâches englobe votre nouvelle fonction?

Gerald Kremer: En qualité de Chief Digital Officer, je suis responsable du développement de la stratégie numérique de Global Real Estate. Dans le cadre de cette activité, j'entends faire avancer les projets de numérisation existants et en initier de nouveaux, en tenant compte de l'ensemble de l'architecture numérique et de nos objectifs stratégiques. Qui plus est, en tant que responsable du hub de l'innovation, j'ai en charge la gestion de l'innovation et la coopération stratégique avec des entreprises Proptech.

Vous venez d'évoquer les Proptechs, dont le nombre explose. Pouvez-vous nous expliquer brièvement ce que sont ces entreprises?

Proptech est un mot-valise constitué de propriété et de technologie. S'il s'agit souvent de start-up, de grandes entreprises sont aussi actives dans ce secteur. Elles proposent des services ou des produits numériques utiles à différents domaines de la chaîne de création de valeur dans l'immobilier. Par exemple des solutions logicielles ou matérielles permettant d'optimiser des processus ou d'introduire des systèmes d'information et de communication intelligents. Il faut savoir que dans beaucoup d'endroits, on continue à travailler avec des modèles d'affaires basés plateforme.

«La numérisation n'est pas un thème purement informatique. Cette évolution doit être considérée globalement et présente de nombreuses dimensions, qui englobent mentalité et culture de conduite, capacité d'innovation et formes agiles de coopération, ainsi qu'une orientation clients marquée.»

Quels avantages offrent les coopérations avec des Proptechs?

Ces partenariats promettent d'une part des optimisations de nos processus centraux ou de support, par exemple par la numérisation de processus jusqu'alors analogiques ou marqués par des ruptures de médias, et, d'autre part, des innovations, c'est-à-dire des pistes de solutions voire des modèles d'affaires innovants. Cela créera une plus-value pour tous les participants – c'est-à-dire tout autant pour Global Real Estate que pour les investisseurs et les locataires – et cela préparera Global Real Estate aux changements engendrés par la transition numérique dans le secteur de l'immobilier.

De façon générale, l'émergence de nouvelles idées est capitale. Des études montrent que les organisations ayant une grande puissance d'innovation ainsi que des processus efficaces, flexibles et pilotés par des données rencontrent beaucoup plus de succès sur les marchés que leurs concurrents. Mais les nouvelles idées ne doivent pas nécessairement venir de prestataires externes. Au sein de Global Real Estate, il y a de fantastiques approches qui misent sur le numérique.

On parle partout de numérisation, dans l'immobilier aussi. Pourquoi?

Si l'on établit une comparaison avec d'autres secteurs, l'immobilier est la lanterne rouge en ce qui concerne le passage au numérique. Néanmoins, nombre d'experts sont d'avis que notre secteur a de très grandes chances de profiter de la transition numérique et donc de rattraper son retard. Pour preuve, le grand nombre d'acteurs et d'entreprises impliqués dans des processus et le manque de plateformes numériques intersectorielles.

Visiblement, les entreprises du secteur immobilier s'intéressent de plus en plus à la numérisation – et c'est bien ainsi. Car au vu de la disparition croissante des barrières à l'entrée sur le marché engendrées par les technologies numériques, il est capital que nous prenions les choses à bras le corps pour que Global Real Estate soit paré pour l'avenir.

«De façon générale, l'émergence de nouvelles idées est capitale. Des études montrent que les organisations ayant une grande puissance d'innovation ainsi que des processus efficaces, flexibles et pilotés par des données rencontrent beaucoup plus de succès sur les marchés que leurs concurrents.»

Au début de notre entretien, vous avez évoqué le développement de notre stratégie numérique. Quelle est la place de cette tâche dans votre travail?

C'est une priorité absolue. Car pour pouvoir se consacrer à des projets spécifiques, il faut une stratégie globale qui suive un plan constitué de modules clairement articulés. Selon moi, il est capital que la numérisation ne soit pas un thème purement informatique. Cette évolution doit être considérée globalement et présente de nombreuses dimensions, qui englobent mentalité et culture de conduite, capacité d'innovation et formes agiles de coopération, ainsi qu'une orientation clients marquée. Il convient d'abandonner toute pensée rigide, pour les processus internes et dans la coopération interdisciplinaire et interentreprise. Un facteur essentiel du succès: le soutien du management. Étant donné que celui de Credit Suisse Asset Management supporte activement la stratégie de numérisation et qu'il lui assigne les ressources et les options d'action nécessaires, les efforts numériques contribuent durablement à la création de valeur évoquée précédemment pour les parties prenantes.

Quelles initiatives peuvent participer à une telle stratégie de numérisation?

Il faut commencer par créer une base pour la numérisation, ce qui implique en particulier une plateforme système et base de données intégrée et sans rupture de médias, qui englobe tous les éléments pertinents de la chaîne de création de valeur du secteur immobilier et qui puisse prendre en compte avec souplesse les exigences de demain. Il est aussi capital de disposer d'un modèle de données d'entreprise robuste permettant de gérer et d'utiliser des données et documents de manière consciente et structurée.

Sur cette base, les possibilités offertes par les nouvelles technologies numériques sont réellement très diverses. Et le secteur immobilier comporte des possibilités uniques de liaison du monde des bâtiments physiques avec son jumeau numérique. Permettez-moi de vous donner deux exemples. Tout d'abord l'intelligence artificielle.

Elle intervient d'ores et déjà ici et là, par exemple pour la gestion des données et des contrats. Mais le potentiel de la technologie est bien plus grand et je suis convaincu qu'elle sera très bientôt utilisée pour l'analyse de portefeuilles complets. Car l'intelligence artificielle peut aider à gérer plus efficacement des processus et à ordonner de grandes quantités de données pour prendre des décisions à faible risque basées sur des données.

Un autre exemple: l'Internet des objets. À l'aide de systèmes et de capteurs reliés à Internet, il est possible de déclencher des messages automatiques et les chaînes de processus qui s'ensuivent à propos d'éventuels dommages à des installations de technique du bâtiment – en temps réel et sans qu'il faille contrôler l'immeuble sur place. À cet effet, le bâtiment doit naturellement être équipé des capteurs adéquats et le paysage système doit supporter de telles chaînes de processus. En particulier, toutes les parties prenantes doivent être formées en conséquence. Il est donc capital d'intégrer dès le départ ce genre de réflexions dans le développement de nouveaux projets immobiliers, mais aussi dans l'architecture numérique de Global Real Estate.

Quelles opportunités ces approches créent-elles pour Global Real Estate?

Nous l'avons déjà évoqué, le secteur immobilier est à la traîne en matière de numérisation par rapport à d'autres secteurs. Avec la situation initiale que j'ai trouvée, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a les meilleures chances de jouer un rôle de pionnier en la matière. Pour ce faire, nous devons agir et commencer par analyser la situation réelle. Les résultats de cette analyse constitueront la base du développement de notre stratégie numérique et des modules de projets concrets qui la constituent.

Une tâche passionnante, non?

Absolument. Je me réjouis donc de m'engager dans cette voie avec les collègues et j'espère contribuer à valoriser encore davantage le remarquable portefeuille de produits de Global Real Estate.

Inside



Expo Real 2018: l'immobilier sous le signe de la transition numérique.

La 21^e Expo Real, le plus grand salon européen spécialisé dans l'immobilier et les investissements, était cette année entièrement placée sous le signe de la numérisation et des nouvelles technologies. Ce rendez-vous du secteur immobilier international, qui s'est tenu du 8 au 10 octobre 2018 au parc des expositions de Munich, a attiré 44 500 visiteurs – un record – ainsi que des exposants de 72 pays. Cette année encore, le stand de Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a été le lieu d'intéressantes discussions entre courtiers en immobilier, gestionnaires d'actifs, bailleurs de fonds et fournisseurs de services.

La transition numérique concerne aussi le secteur de l'immobilier. Les nouvelles technologies accélèrent grandement le rythme de l'innovation et modifient le marché. L'une des questions centrales discutées lors du salon a constitué le fil rouge du programme: comment allier online et offline? Comment le secteur peut-il exploiter au mieux les potentialités du Building Information Modelling et de l'Internet des objets? Coworking,

création de plateformes système et données intégrées et smart buildings sont autant d'autres aspects de la transition numérique qui ont suscité un vif intérêt. Plus de 60 jeunes entreprises technologiques ont utilisé le Real Estate Innovation Forum comme une vitrine pour présenter leur vision et leurs solutions pour les marchés immobiliers de demain.

Global Real Estate reste également en pointe pour ce sujet. Christoph Schumacher, responsable de Global Real Estate, et Gerald Kremer, Chief Digital Officer de Global Real Estate, ont présenté les initiatives en matière de numérique de Global Real Estate lors de divers panels de discussion.

Le nombre record de visiteurs reflète la bonne forme actuelle de l'immobilier en Allemagne et en Europe. L'optimisme était d'ailleurs de mise parmi les participants. La plupart des villes européennes tablent sur une évolution positive de leurs fondamentaux, soutenue par la conjoncture et par les volumes de construction toujours très faibles sur les marchés des bureaux. Dans l'environnement actuel, les plus gros défis sont la baisse déjà sensible des rendements ainsi que la demande toujours forte de biens d'investissements, ce qui se traduit par des appels d'offres très disputés. Dans un tel contexte, la discipline est de rigueur, car la hausse déjà sensible montre qu'en Europe également, les taux d'intérêts ne resteront pas éternellement au plancher.

Le plus vieux fonds immobilier suisse a 80 ans.

1938 – le fonds Série Immobilier D achète ses premiers immeubles, dont cinq bâtiments excellentement situés à Zurich. Qu'a-t-il donc à voir avec le CS REF Siat et avec Global Real Estate, me direz-vous? Sachez que ce fonds est le prédécesseur de l'actuel CS REF Siat. Il est aujourd'hui encore géré par Global Real Estate et les cinq immeubles sont toujours dans le portefeuille du fonds qui fête ses 80 ans en 2018.

Il est ainsi le plus ancien fonds immobilier de Suisse et est une véritable success story. Depuis lors, quelque 165 autres biens sont venus s'ajouter aux premiers. Le fonds est coté en Bourse et compte, avec une valeur vénale de 2,83 mrd de CHF parmi les trois plus grands fonds immobiliers de Suisse. Il est un symbole de continuité et de savoir-faire en matière de sélection des immeubles. Précisons que la valeur vénale de quelques-uns des biens acquis en 1938 a été multipliée par six: une performance remarquable.

Le CS REF Siat est spécialisé dans les immeubles résidentiels, même si aujourd'hui, environ 25% des revenus proviennent d'immeubles commerciaux. Il se caractérise par un portefeuille au rendement élevé, une distribution constante et importante, un agio élevé et un taux de vacance faible. Les immeubles détenus actuellement par le fonds sont répartis dans toute la Suisse. Aujourd'hui, le fonds dispose de quatre projets de construction et de nombreux projets de rénovation. Il entend également continuer à développer son portefeuille en y adjoignant des immeubles existants et des constructions neuves, et en optimisant les biens déjà en sa propriété.



Illustration: Depuis 80 ans, l'immeuble situé Baurstrasse à Zurich fait partie du portefeuille du plus ancien fonds immobilier de Suisse.

Illustration:

La nouvelle structure de propriétaires favorise un développement positif de Sihlcity.



Sihlcity appartient désormais totalement à Credit Suisse Asset Management.

Depuis la planification et le début des travaux, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management se montre responsable de Sihlcity et est copropriétaire de ce centre de divertissement urbain via plusieurs véhicules de placement. Ce complexe moderne et multifonctions offre tout ce qui fait la vie en ville aujourd'hui, et notamment des logements, de l'hôtellerie, un cinéma et un local pour des fêtes, une offre de restauration diversifiée ainsi que des bureaux et des commerces. En outre, il accueille régulièrement des manifestations publiques, des marchés et des festivals.

En octobre 2018, le CS 1a Immo PK et le CS REF Interswiss ont repris toutes les parts restantes dans le cadre d'une transaction d'échange avec Swiss Prime Site. Dans le cadre de l'opération d'échange, ces fonds ont vendu à Swiss Prime Site deux immeubles à Zurich et un à Worblaufen (Berne).

Ainsi, cinq véhicules de placement immobilier de Global Real Estate sont les uniques propriétaires du centre de divertissement urbain. Global Real Estate peut donc poursuivre en autonomie le développement de Sihlcity et accentuer encore son caractère de petit quartier pour augmenter sa valeur comme placement attrayant dans différents fonds immobiliers.

Transactions réussies

En 2018, nous avons pu conclure une série de transactions importantes, dont voici quelques extraits.

Acquisitions

Saint-Gall, Suisse, Favrestrasse 17+19 (CS REF LivingPlus)

Les deux immeubles résidentiels construits en 2017, parfaitement situés et comportant au total 28 appartements à louer complètent de manière optimale le portefeuille existant.

Londres, Royaume-Uni, Monument Building, Monument Street 11-19 (CS REF International)

Le superbe immeuble de dix étages au centre de Londres est loué par des entreprises florissantes de différents secteurs.

Düsseldorf, Allemagne, Am Seestern 24 (CSF RE Germany)

L'immeuble de bureaux The Frame qui, grâce à sa situation exceptionnelle dans le quartier Seestern face au centre-ville de Düsseldorf, offre les meilleures conditions pour travailler, a pu être acquis, avec un contrat de location existant de onze ans.

Ötigheim, Allemagne (CSF RE Germany)

L'achat d'un immeuble logistique dans le Bade-Wurtemberg, loué à long terme par des entreprises de renom, répond à la forte demande de prestations logistiques des secteurs de l'approvisionnement et de l'industrie.

Wellington, Nouvelle-Zélande, HSBC Tower, 195 Lambton Quay (CS REF International)

Avec ses 26 étages, l'emblème architectural de la capitale néo-zélandaise est un bâtiment hautement spécialisé de catégorie A.

Ventes

Sydney, Australie, 52 Goulburn Street 52 (CS REF International)

L'immeuble a pu être vendu au meilleur moment. Une raison essentielle de la transaction: la réduction de la copropriété.

Berne, Spitalgasse 27 (CSF RE Switzerland)

L'immeuble excellemment situé au centre-ville de Berne a pu être vendu avec un rendement extrêmement attrayant, après d'intensives négociations.

Contact

Adresse

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zurich, Suisse

E-mail

info.realestate@credit-suisse.com

Abonnements

Pour vous abonner ou vous désabonner ou si vous souhaitez lire Novum en version électronique à l'avenir:

credit-suisse.com/novum

Inscription à la newsletter

Notre newsletter électronique vous informe, périodiquement ou en fonction de la situation, sur l'actualité, les offres et les services du Credit Suisse Asset Management. Inscrivez-vous sans attendre et recevez le tout rapidement et gratuitement par courriel.

credit-suisse.com/am/subscribe

Impressum

Éditeur

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
Kalandergasse 4, 8045 Zurich, Suisse

Responsable

Daniela Zulauf Brülhart
Responsable Marketing & Communication
Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

Chef de projet

Gabriele Rosenbusch
Caroline Stössel
Communication Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

Conception et réalisation

advertising, art & ideas ltd., adart.ch

Rédaction et relecture

open up AG, open-up.ch

Traduction et relecture

Text Control AG, textcontrol.ch

Année de parution

6^e année

Fréquence de parution

Deux fois par an

Sources

Sources

Sauf indication contraire, les données et informations utilisées dans cette publication reposent sur des sources de Credit Suisse AG.

Source des illustrations (dans l'ordre d'apparition)

Page de couverture: © Kuster Frey Fotografie;
page 2: © Kuster Frey Fotografie;
Éditorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;
Sommaire: Getty Images International;
Solutions durables: Getty Images International;
Avancées durables: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Twist Again, Berne Wankdorf; Losinger Marazzi AG;
Solutions durables: © Anu Fine Art Photography;
CS REF Green Property: pixair.ch;
CSF RES: © Kuster Frey Fotografie

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
Global Real Estate
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zurich
[credit-suisse.com/ch/realestate](https://www.credit-suisse.com/ch/realestate)

Disclaimer Suisse

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

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

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

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

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

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

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

Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sont des fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sont des fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le Credit Suisse 1a Immo PK est un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destinés aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du présent contrat de fonds. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou de toute succursale de la Credit Suisse (Suisse) SA en Suisse.

CSF RES, CSF RES Commercial, CSF RES Residential, CSF RE Germany: Credit Suisse Fondation de placement, Zurich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, est la banque dépositaire. Les statuts, les réglementations et les directives de placement ainsi que les derniers rapports annuels et fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seuls les fonds de pension domiciliés en Suisse qui ne sont pas soumis à l'impôt sont autorisés comme investisseurs directs.

Credit Suisse (Lux) European Climate Value Property Fund: ce fonds n'est pas enregistré en Suisse. Il peut exclusivement être vendu aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 de la Loi sur les placements collectifs (LPCC). Le représentant en Suisse est Credit Suisse Funds AG, Zurich. L'agent payeur en Suisse est Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich.

CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global: Les produits CSF2 sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. 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 2^e pilier. Cette fondation est uniquement ouverte à un cercle restreint d'institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse (art. 3 des statuts).

Vos données à caractère personnel sont traitées conformément aux directives de Credit Suisse en matière de protection des données et d'utilisation des cookies que vous pouvez consulter sur le site Internet officiel de Credit Suisse de votre lieu de domicile sur <https://www.credit-suisse.com/ch/fr/legal.html>.

Des valeurs réelles. Pour l'avenir.



Depuis octobre 2018, Sihlcity à Zurich est à 100% la propriété de fonds de placement immobiliers de Credit Suisse Asset Management. L'efficacité en termes de consommation des ressources et les visions d'avenir font de cet Urban Entertainment Center un objet d'investissement durablement attrayant. Grâce à de tels biens, les investisseurs font confiance depuis 1938 au solide savoir-faire de Global Real Estate et investissent dans une gamme d'offres largement diversifiée.

credit-suisse.com/ch/realestate

Le matériel a été rédigé par Credit Suisse Group AG et/ou ses sociétés liées (ci-après «le CS») avec le plus grand soin. Il ne constitue pas un conseil en placement et ne repose d'aucune manière sur un examen de la situation personnelle du destinataire. Son contenu n'est pas contraignant juridiquement. Le CS décline toute responsabilité quant à l'utilisation de ces informations. Le présent document ne doit pas être diffusé aux États-Unis d'Amérique ni remis à une personne US. La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit préalable du CS est interdite. Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés). Copyright © 2018 Credit Suisse Group AG et/ou ses sociétés liées. Tous droits réservés. Immeuble représenté: Sihlcity, Zurich