

# Fonds immobiliers suisses

## Chiffres-clés



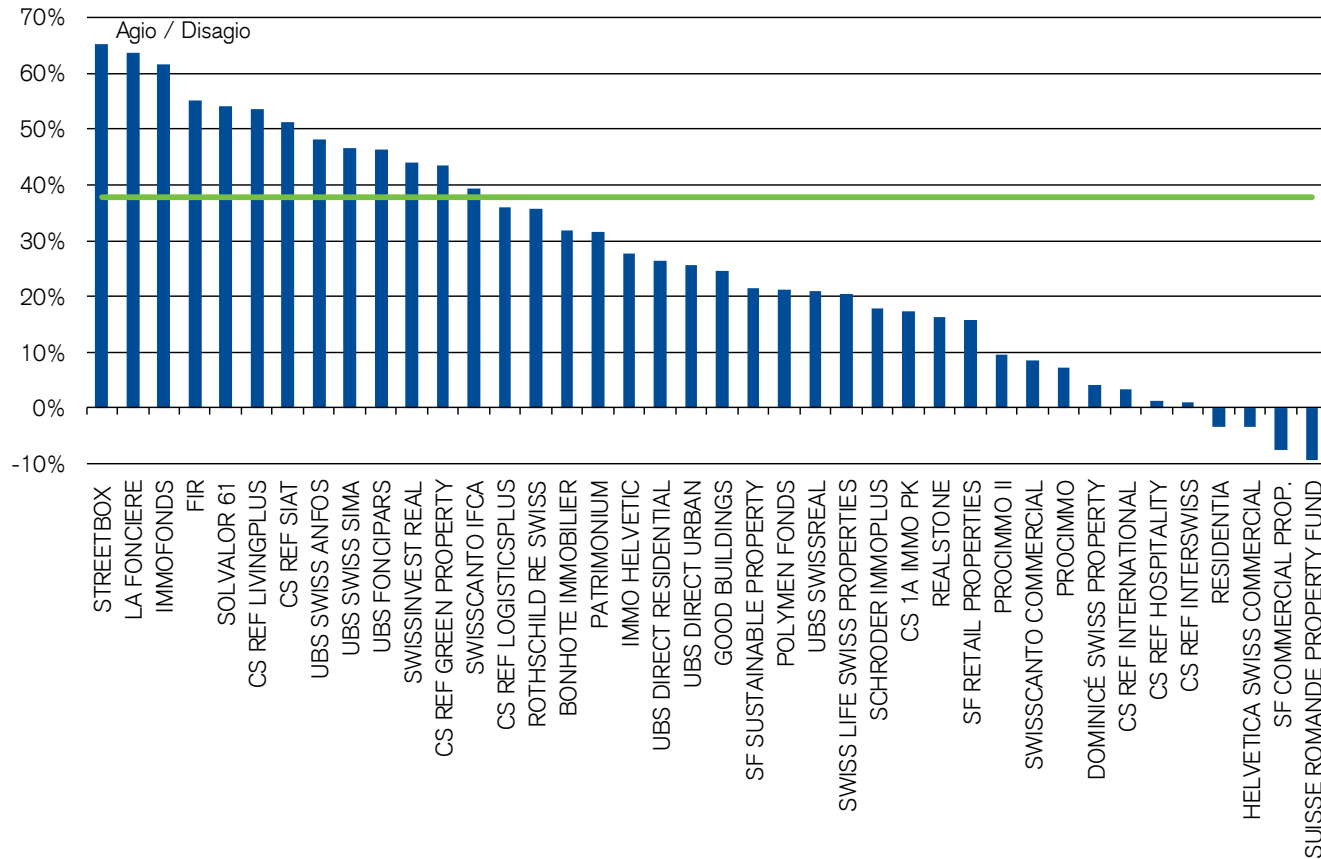
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA  
Global Real Estate – Suisse  
Octobre 2021

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

CREDIT SUISSE 

# Agios et disagios des fonds immobiliers suisses

## Moyenne des fonds cotés<sup>1</sup>: 37.8%

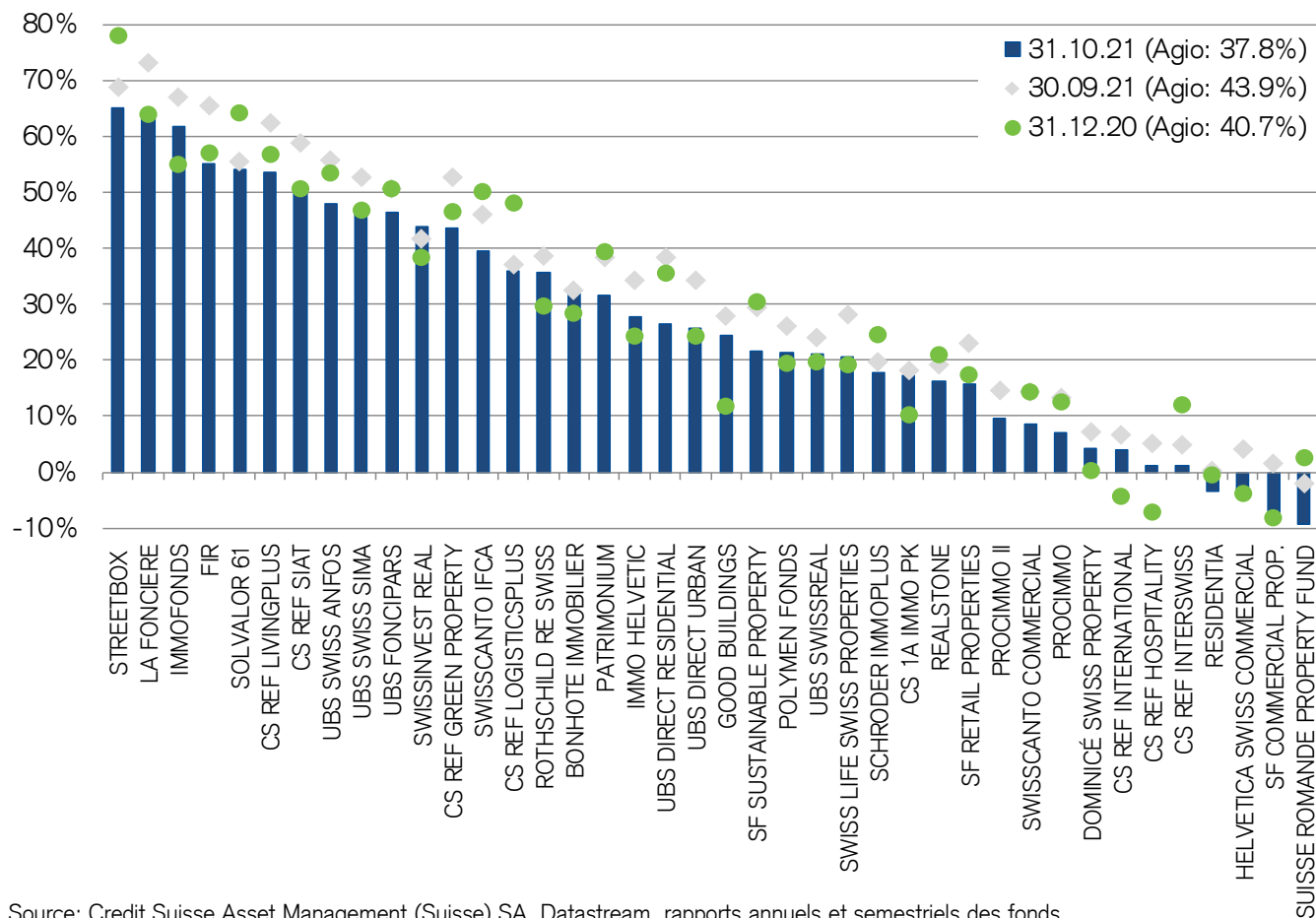


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 31.10.2021

<sup>1</sup> Agio pondéré tenant compte des fonds non-cotés et internationaux (CS 1a Immo PK et CS REF International): 34.8%. Les instruments financiers évoqués sur cette page le sont uniquement à titre d'illustration. Cette page ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente de ces instruments financiers

# Changement des agios et disagios

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



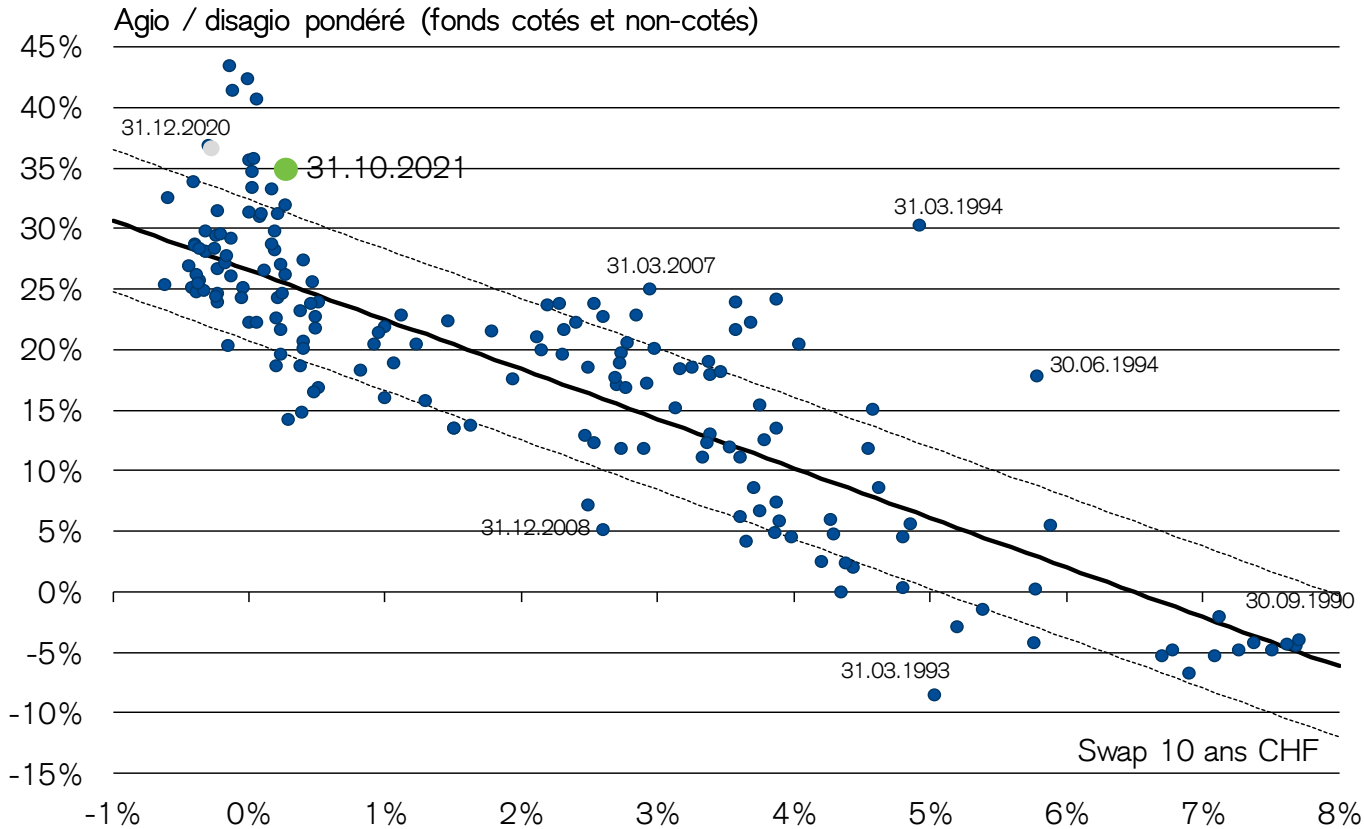
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds

Dernières données au: 31.10.2021

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

# Agios et disagios des fonds immobiliers suisses

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

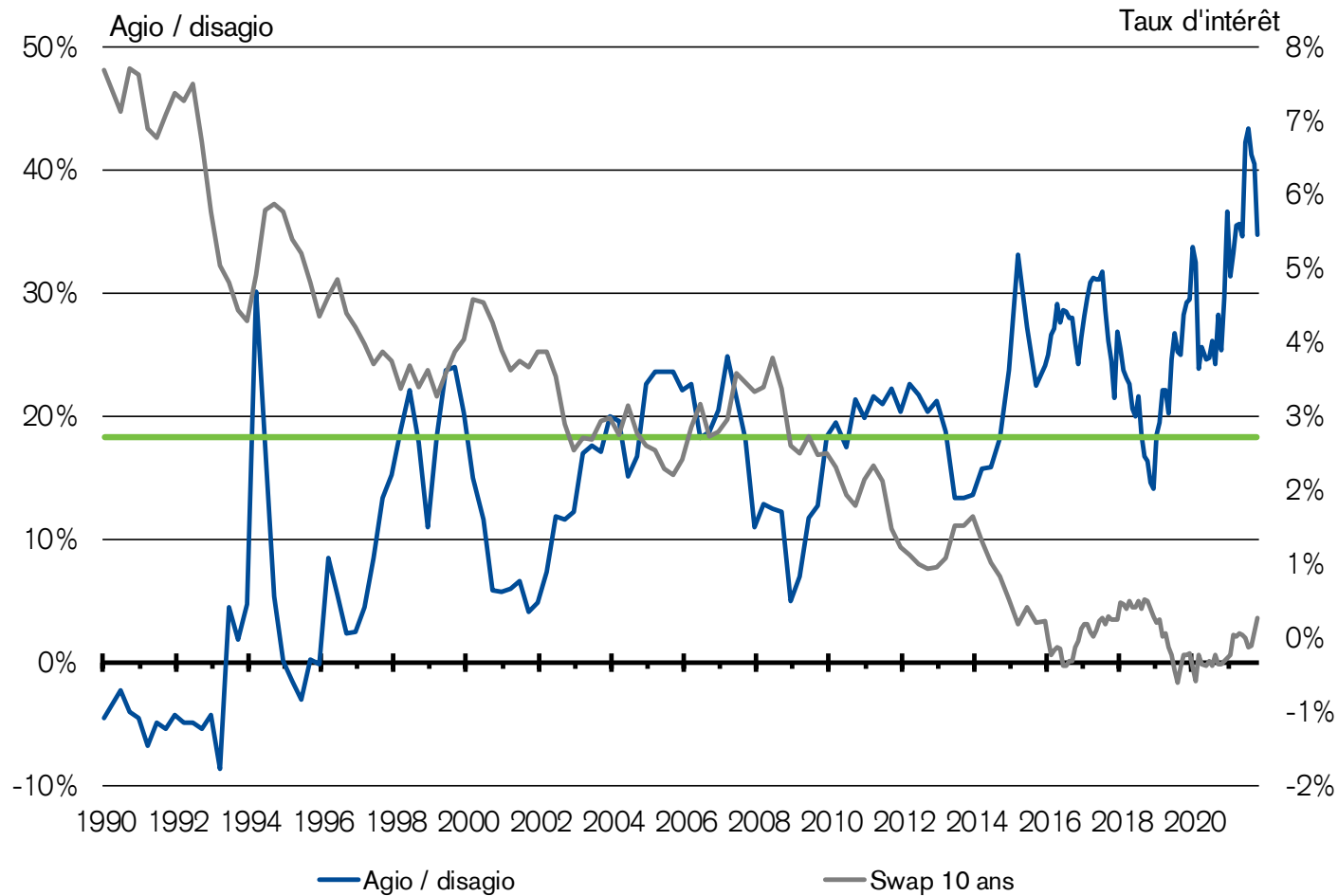


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 31.10.2021

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

# Agios et disagios des fonds immobiliers suisses

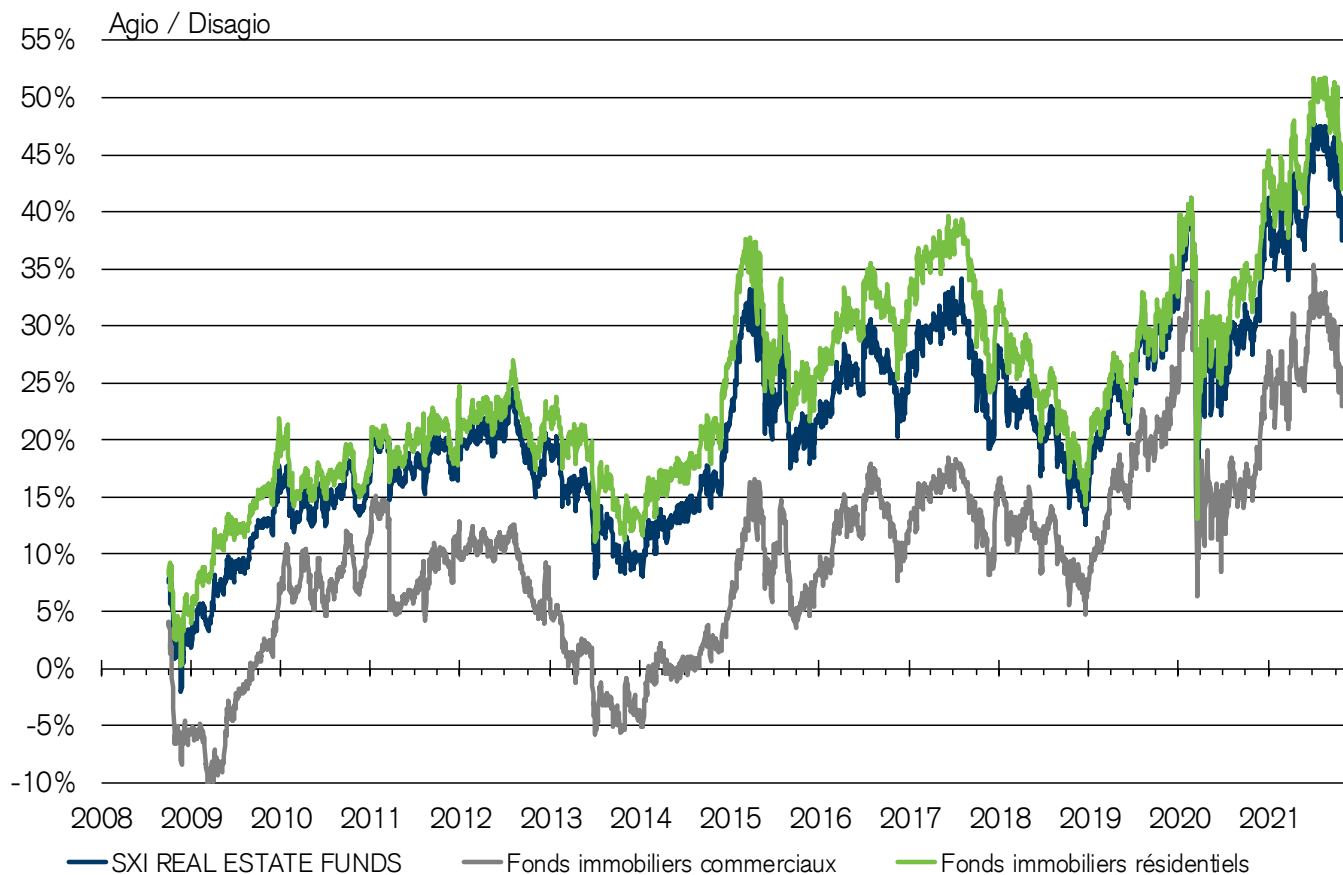
## Moyenne à long terme



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
 Dernières données au: 31.10.2021

# Développement des agios depuis octobre 2008

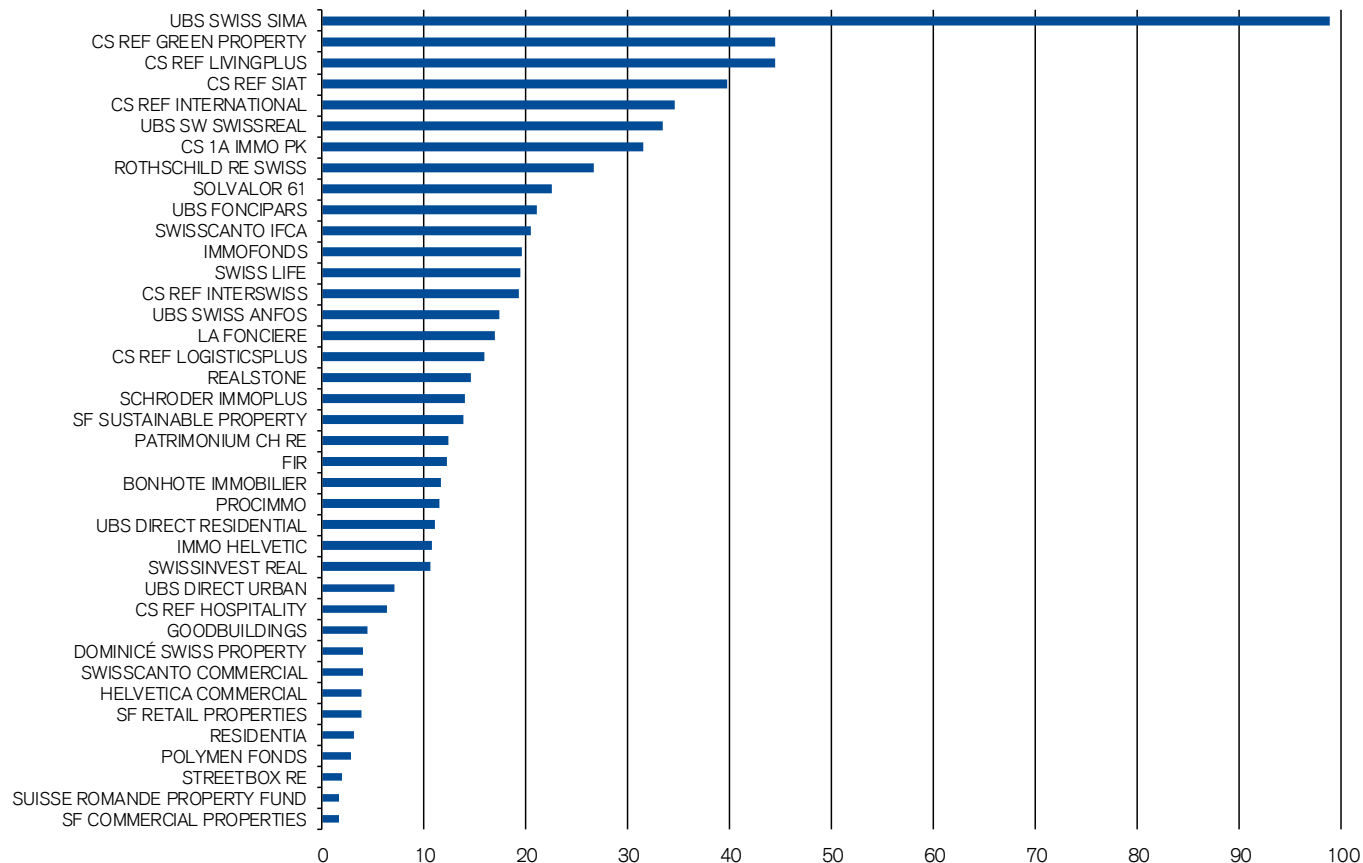
## Fonds immobiliers commerciaux et résidentiels



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds  
Dernières données au: 31.10.2021

# Moyenne du chiffre de négoce mensuel

## Entre novembre 2020 et octobre 2021 en mio. CHF



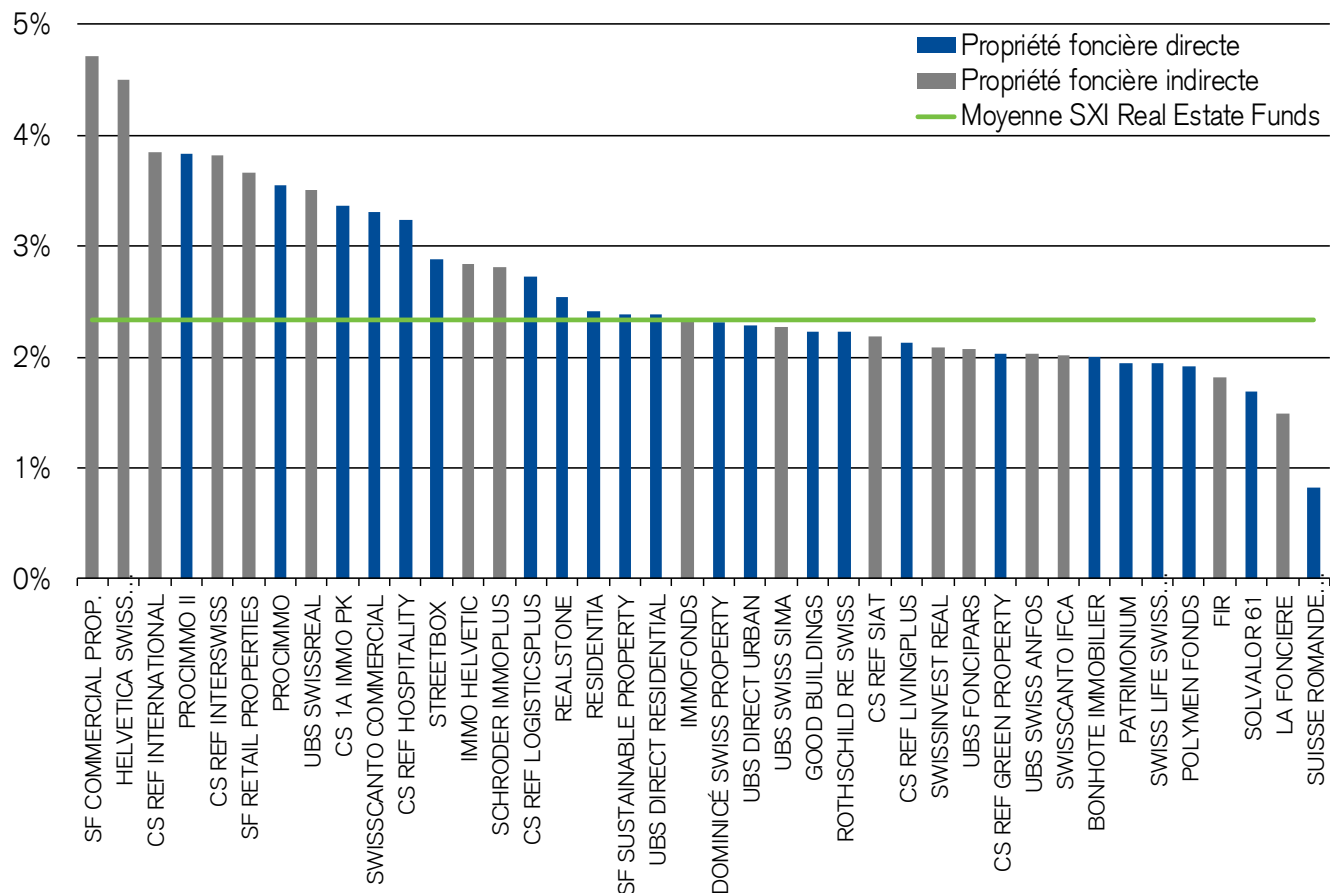
Sources: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream

Dernières données au: 31.10.2021

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

# Rendement sur distribution des fonds immobiliers suisses

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



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

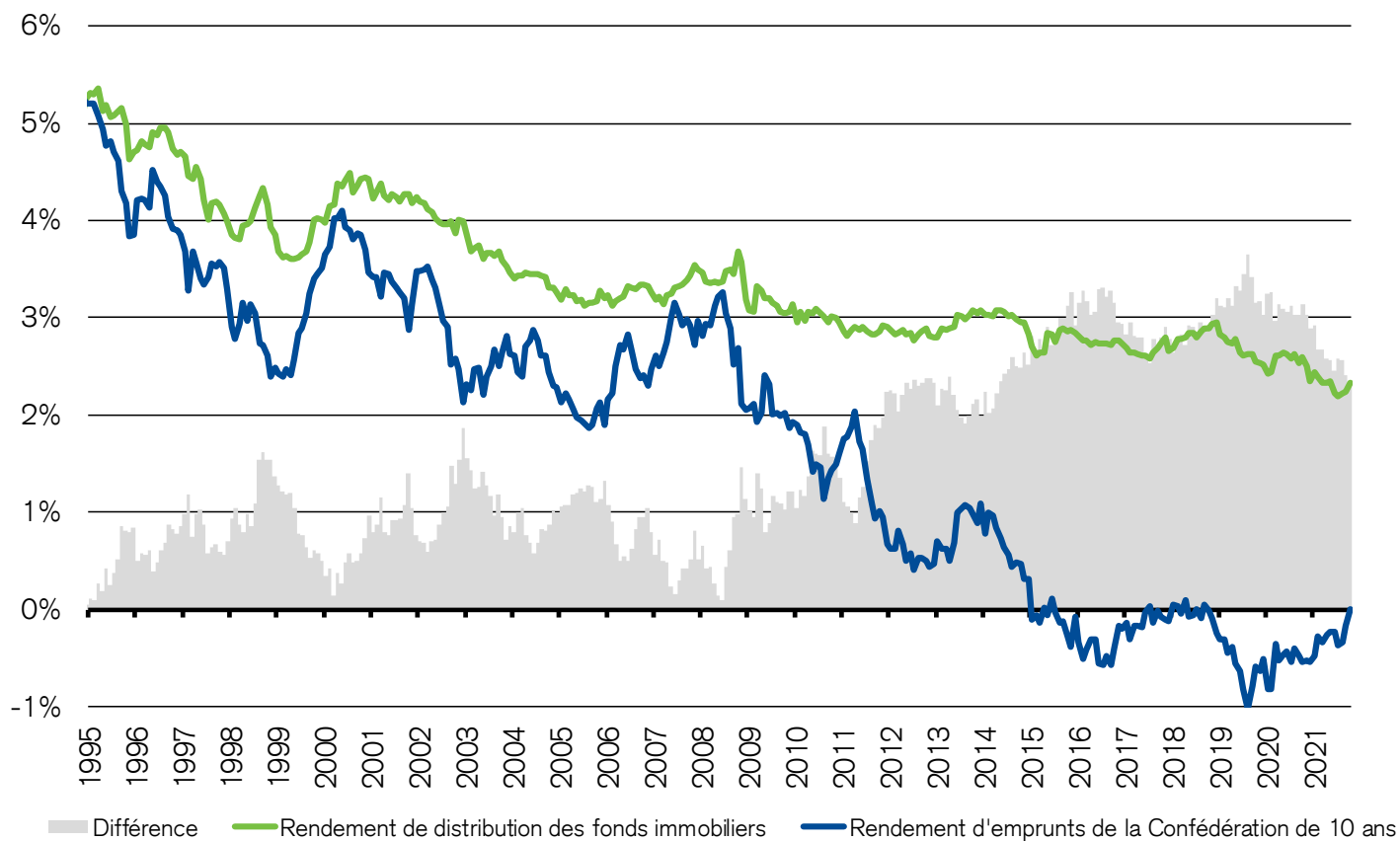
Dernières données au: 31.10.2021

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



# Rendement sur distribution des fonds immobiliers suisses

## En comparaison avec les emprunts de la Confédération



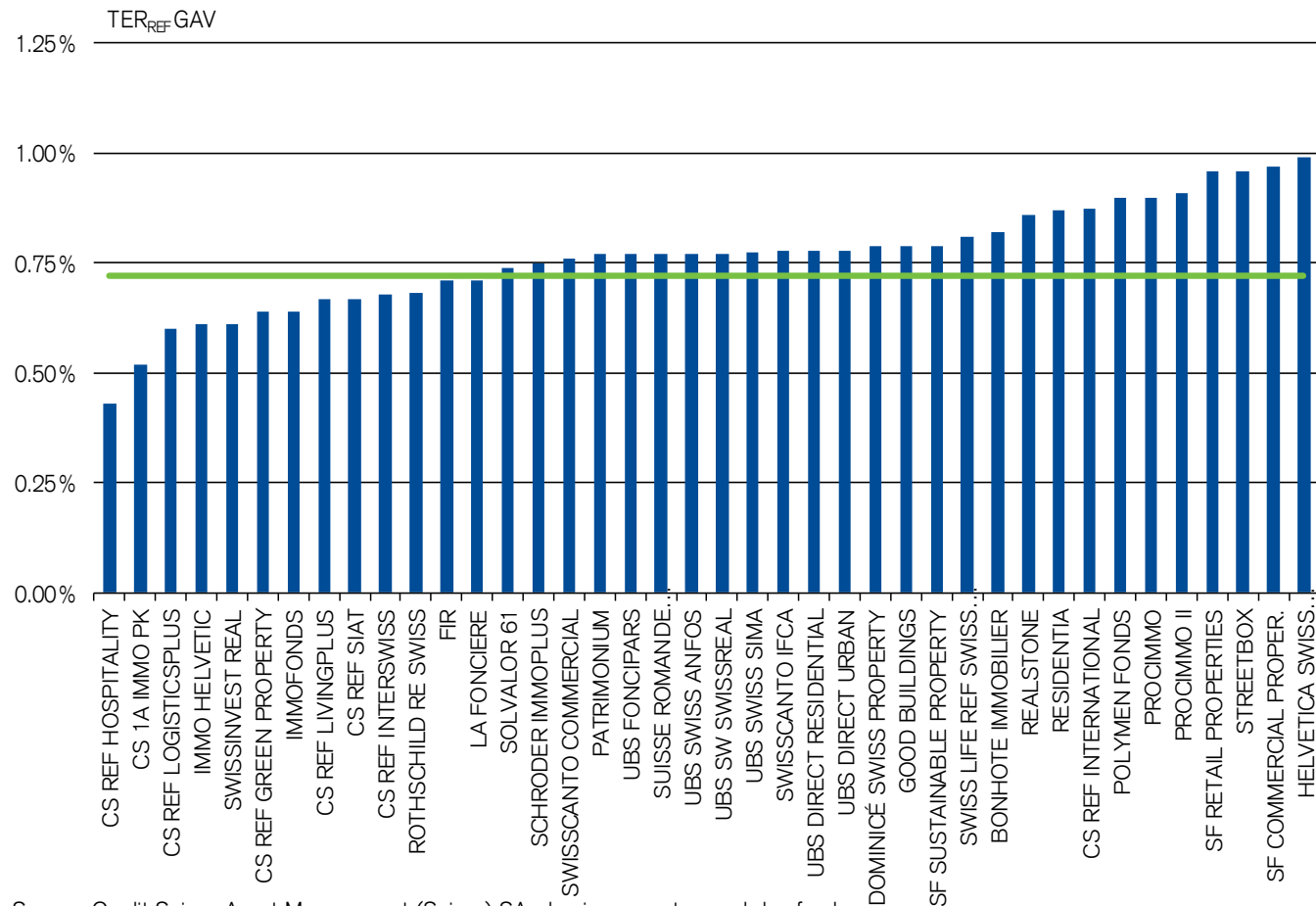
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, dernier rapport annuel des fonds

Dernières données au: 31.10.2021

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

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

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

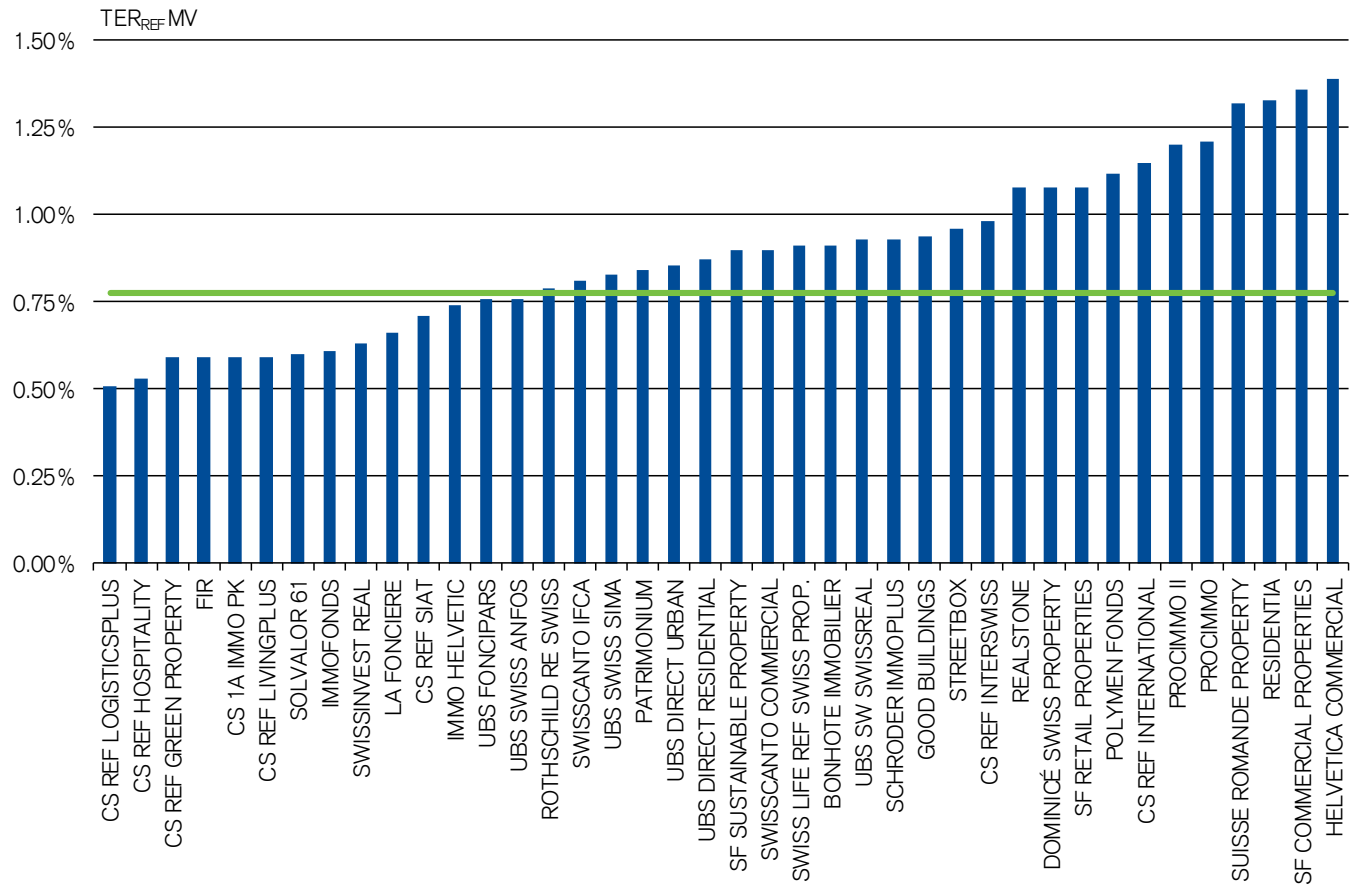


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 31.10.2021

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

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

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

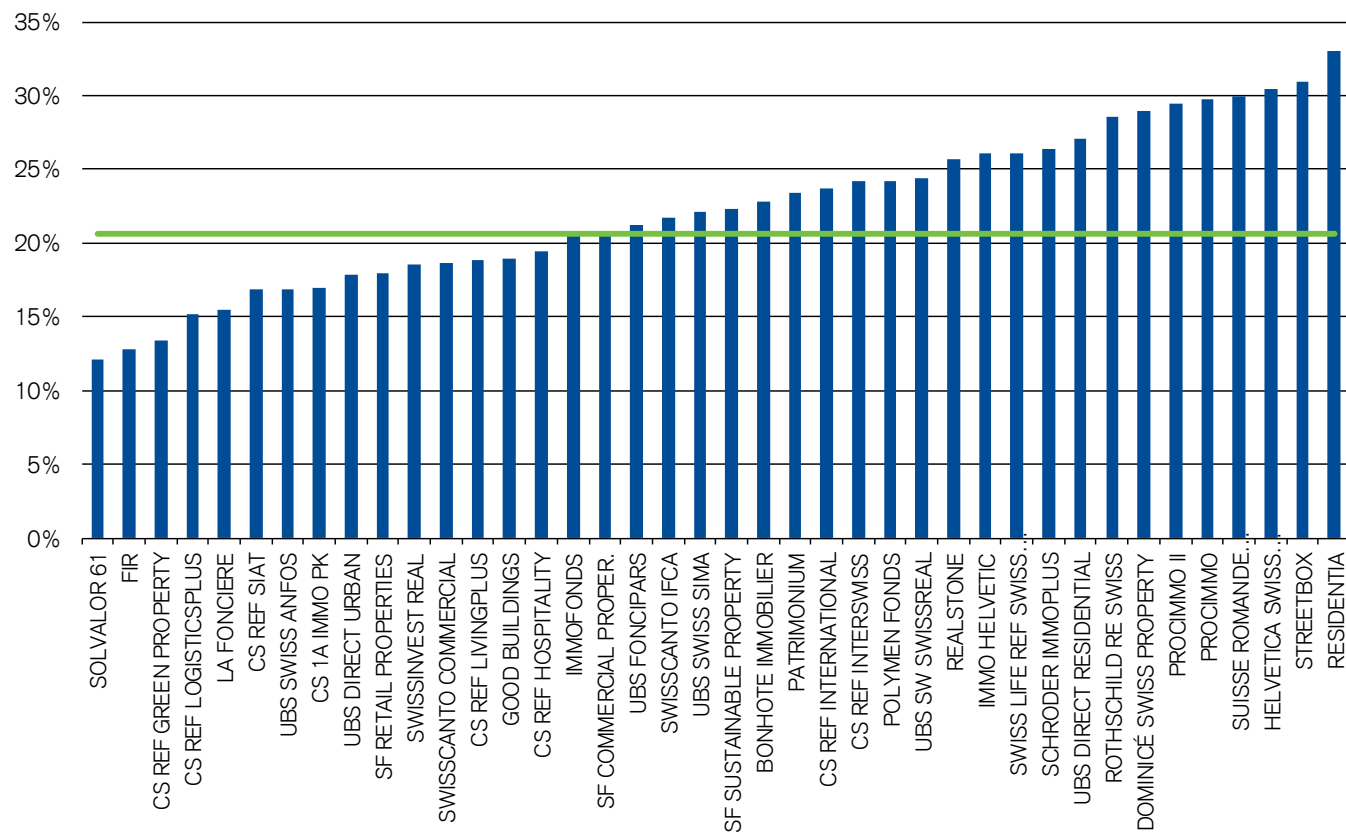


Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, dernier rapport annuel des fonds  
 Dernières données au: 31.10.2021

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

# Coefficient d'endettement

## Engagements en % des valeurs vénales



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, dernier rapport annuel des fonds  
Dernières données au: 31.10.2021

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

# Chiffres-clés des fonds immobiliers suisses

Nom	Cours			Performance			Vola. 3 ans ann.	VIN par part (prov.)	Agio	Rendement de distri- bution (%)	TER <sub>REF</sub> (MV)	Volumes négociés mio. CHF <sup>4</sup>	Capitalisation boursière mio. CHF	Focus d'investis- sement	Propriété foncière <sup>5</sup>
	31.10.2021	Derniers Plus haut	12 mois Plus bas	YTD	-1 an	-5 ans p.a.									
UBS SWISS SIMA	142.70	152.50	126.80	4.2%	15.1%	9.4%	10.8%	97.4	46.4%	2.3%	0.83%	98.9	10'222.1	Mixte	Indirecte
CS 1A IMMO PK 1,3	1485.00	1505.00	1275.00	9.6%	17.1%	3.1%	12.3%	1265.0	17.4%	3.9%	0.59%	31.5	4'199.4	Mixte	Directe
CS REF SIAT	238.40	254.75	209.90	3.1%	15.0%	7.4%	9.3%	157.6	51.3%	2.4%	0.71%	39.7	3'910.6	Résidentiel	Indirecte
CS REF LIVINGPLUS	169.40	184.50	151.70	0.7%	11.8%	6.7%	12.1%	110.3	53.6%	2.1%	0.59%	44.4	3'532.7	Résidentiel	Directe
CS REF INTERNATIONAL 2,3	1090.00	1135.00	1015.00	8.8%	7.3%	3.0%	9.7%	1054.3	3.4%	3.7%	1.15%	34.6	3'332.6	Etranger	Indirecte
CS REF GREEN PROPERTY	167.70	182.00	150.00	1.2%	12.6%	8.4%	12.2%	116.8	43.6%	2.0%	0.59%	44.5	3'292.2	Durabilité	Directe
UBS SWISS ANFOS	89.00	95.85	82.10	-0.9%	9.4%	8.4%	10.4%	60.1	48.0%	2.0%	0.76%	17.3	3'160.7	Résidentiel	Indirecte
ROTHSCHILD RE SWISS	157.50	179.00	138.60	5.9%	19.2%	8.9%	11.8%	116.1	35.6%	2.3%	0.79%	26.6	2'165.1	Résidentiel	Directe
IMMOFONDS	579.50	625.00	497.50	11.0%	18.5%	9.3%	10.1%	358.5	61.7%	2.3%	0.61%	19.6	2'034.9	Résidentiel	Indirecte
LA FONCIERE	148.00	158.50	126.50	6.2%	18.3%	10.2%	13.7%	90.4	63.7%	1.5%	0.66%	17.0	2'014.0	Résidentiel	Mixte
UBS FONCIPARS	134.90	141.00	120.40	3.4%	16.9%	11.1%	12.4%	92.1	46.4%	1.9%	0.76%	21.0	1'922.5	Résidentiel	Indirecte
REALSTONE	143.40	154.40	133.70	-0.9%	8.4%	3.2%	14.0%	123.2	16.3%	2.5%	1.08%	14.7	1'822.5	Résidentiel	Directe
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	134.10	134.10	120.10	3.2%	10.6%	0.0%	0.0%	111.3	20.5%	1.9%	0.91%	19.4	1'810.4	Mixte	Directe
CS REF INTERSWISS	199.20	223.00	186.50	-6.9%	9.9%	3.2%	14.0%	197.1	1.1%	3.8%	0.98%	19.2	1'789.7	Commercial	Indirecte
UBS SW SWISSREAL	75.60	82.00	67.40	3.5%	13.9%	6.0%	12.5%	62.5	21.0%	3.5%	0.93%	33.4	1'729.7	Commercial	Indirecte
SWISSCANTO IFCA	164.00	177.40	153.20	-2.3%	8.3%	6.7%	11.0%	117.6	39.4%	2.0%	0.81%	20.5	1'727.4	Résidentiel	Indirecte
FIR	233.70	253.50	213.00	3.9%	10.7%	8.3%	10.7%	150.7	55.1%	1.8%	0.59%	12.2	1'687.8	Résidentiel	Mixte
SCHRODER IMMOPLUS	167.00	178.00	157.50	-2.3%	8.4%	5.7%	13.9%	141.8	17.7%	2.8%	0.93%	13.9	1'664.7	Commercial	Indirecte
SOLVALOR 61	315.00	347.50	297.00	-2.9%	5.3%	7.1%	11.4%	204.5	54.0%	1.7%	0.60%	22.5	1'595.3	Résidentiel	Directe
IMMO HELVETIC	229.00	247.00	203.40	6.4%	16.1%	2.9%	11.3%	179.2	27.8%	2.9%	0.74%	10.7	1'190.8	Résidentiel	Indirecte
SWISSINVEST REAL	218.70	228.50	184.50	13.6%	21.5%	8.0%	11.3%	152.0	43.9%	2.1%	0.63%	10.6	1'156.0	Résidentiel	Indirecte
BONHOTE IMMOBILIER	158.80	167.00	147.90	4.1%	10.3%	5.2%	9.0%	120.6	31.7%	2.0%	0.91%	11.7	1'137.1	Résidentiel	Directe
SF SUSTAINABLE PROPERTY	146.70	170.00	136.30	-2.5%	9.5%	6.2%	10.9%	120.7	21.5%	2.4%	0.90%	13.9	1'122.5	Résidentiel	Directe
PATRIMONIUM	187.20	207.90	168.20	-1.0%	13.1%	7.8%	12.8%	142.2	31.7%	2.0%	0.84%	12.3	1'008.0	Résidentiel	Directe
CS REF LOGISTICSPLUS	145.40	153.50	135.00	2.8%	17.4%	8.6%	15.8%	105.3	36.0%	2.7%	0.51%	15.9	1'002.4	Logistique	Directe
PROCIMMO	152.40	173.50	140.60	1.2%	12.3%	3.4%	14.2%	142.3	7.1%	3.5%	1.21%	11.4	908.5	Commercial	Directe
UBS DIRECT RESIDENTIAL	17.65	21.25	17.40	-3.5%	5.8%	3.1%	14.5%	14.0	26.4%	2.4%	0.87%	11.0	820.1	Résidentiel	Directe
SF RETAIL PROPERTIES	118.60	126.50	101.10	2.2%	6.9%		12.8%	102.5	15.7%	3.7%	1.08%	3.9	720.5	Commercial	Indirecte
CS REF HOSPITALITY	77.30	85.40	68.90	9.1%	12.5%	1.3%	14.8%	76.4	1.2%	3.2%	0.53%	6.3	657.5	Hospitality	Directe
SWISSCANTO COMMERCIAL	111.90	128.00	109.80	-0.9%	4.5%	1.6%	18.8%	103.1	8.6%	3.7%	0.90%	4.0	582.2	Mixte	Directe
PROCIMMO II	135.50	138.00	137.00					123.6	9.7%	3.8%	1.20%	0.0	535.3	Commercial	Directe
UBS DIRECT URBAN	14.45	14.35	11.75	4.0%	18.6%	5.4%	13.6%	11.5	25.6%	2.3%	0.85%	7.1	520.1	Mixte	Directe
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.90	114.90	105.00	6.5%	5.0%			114.7	-3.3%	4.6%	1.39%	3.9	481.6	Commercial	Indirecte
POLYMNEN FONDS	164.80	163.70	135.00	6.4%	17.6%		12.4%	135.9	21.2%	2.0%	1.12%	2.8	430.1	Résidentiel	Directe
DOMINIC SWISS PROPERTY	123.00	118.20	108.80	7.3%	14.5%			118.1	4.2%	2.4%	1.08%	4.0	319.8	Résidentiel	Directe
GOOD BUILDINGS	143.70	140.50	116.00	15.9%	20.1%			115.4	24.5%	2.8%	0.94%	4.4	316.1	Résidentiel	Directe
SUISSE ROMANDE PROPERTY	107.10	117.00	90.00	-5.3%	9.3%		16.8%	118.2	-9.4%	2.2%	1.32%	1.7	287.4	Résidentiel	Directe
STREETBOX	518.00	548.00	408.25	-4.3%	8.4%			313.7	65.1%	2.9%	0.96%	2.0	222.5	self storage	Directe
SF COMMERCIAL PROPERTIES	90.00	104.00	84.75	2.4%	5.7%		9.0%	97.5	-7.6%	4.7%	1.36%	1.7	216.0	Commercial	Indirecte
RESIDENTIA	111.30	121.30	103.10	-2.3%	10.2%	-0.4%	9.4%	115.1	-3.3%	2.7%	1.33%	3.2	178.1	Résidentiel	Directe
<b>SXI REAL ESTATE FUND BROAD<sup>3</sup></b>				<b>2.5%</b>	<b>13.1%</b>	<b>6.9%</b>	<b>8.7%</b>		<b>37.8%</b>	<b>2.2%</b>	<b>0.78%</b>	<b>635.8</b>	<b>58'892.7</b>		

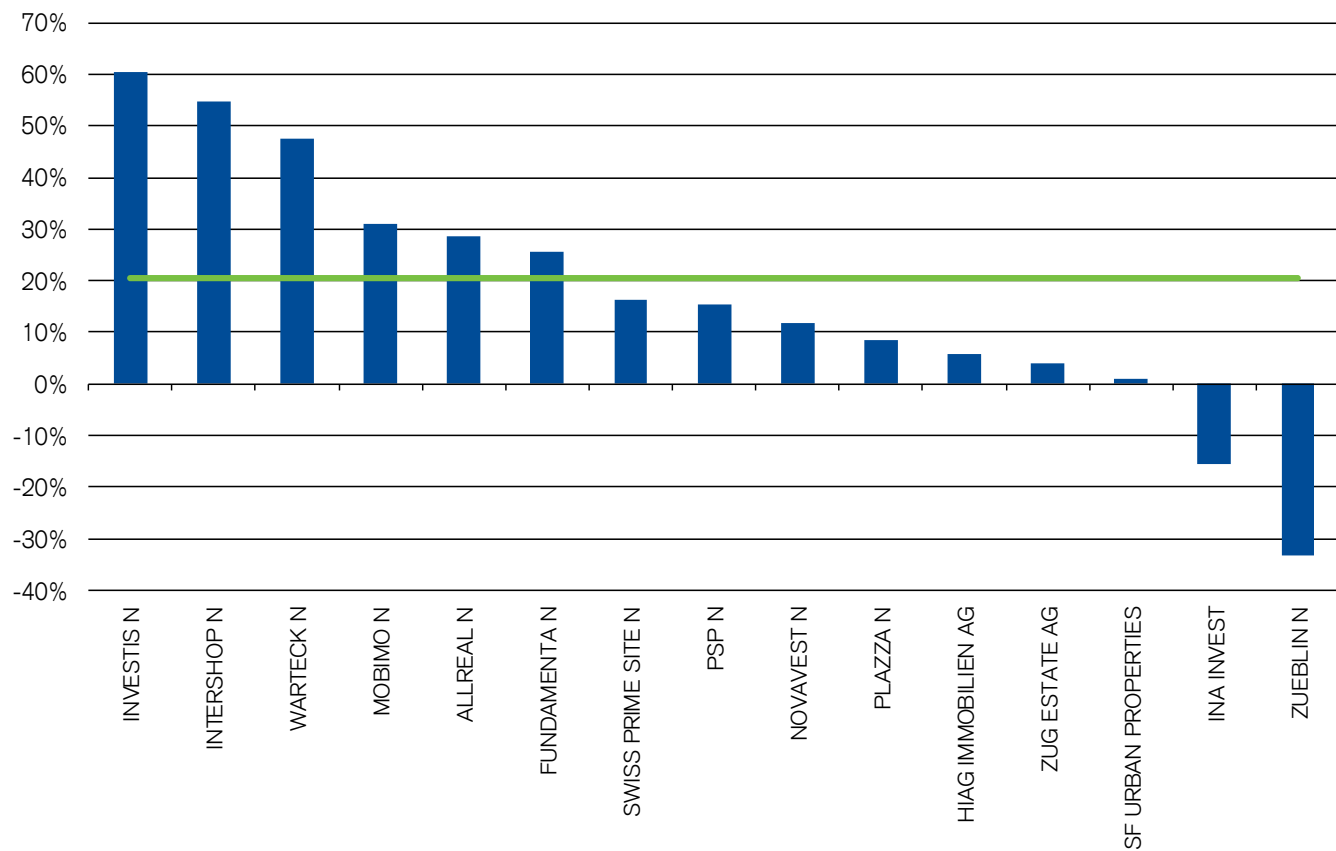
Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des fonds

Dernières données au: 31.10.2021

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

# Primes et décotes des sociétés immobilières suisses

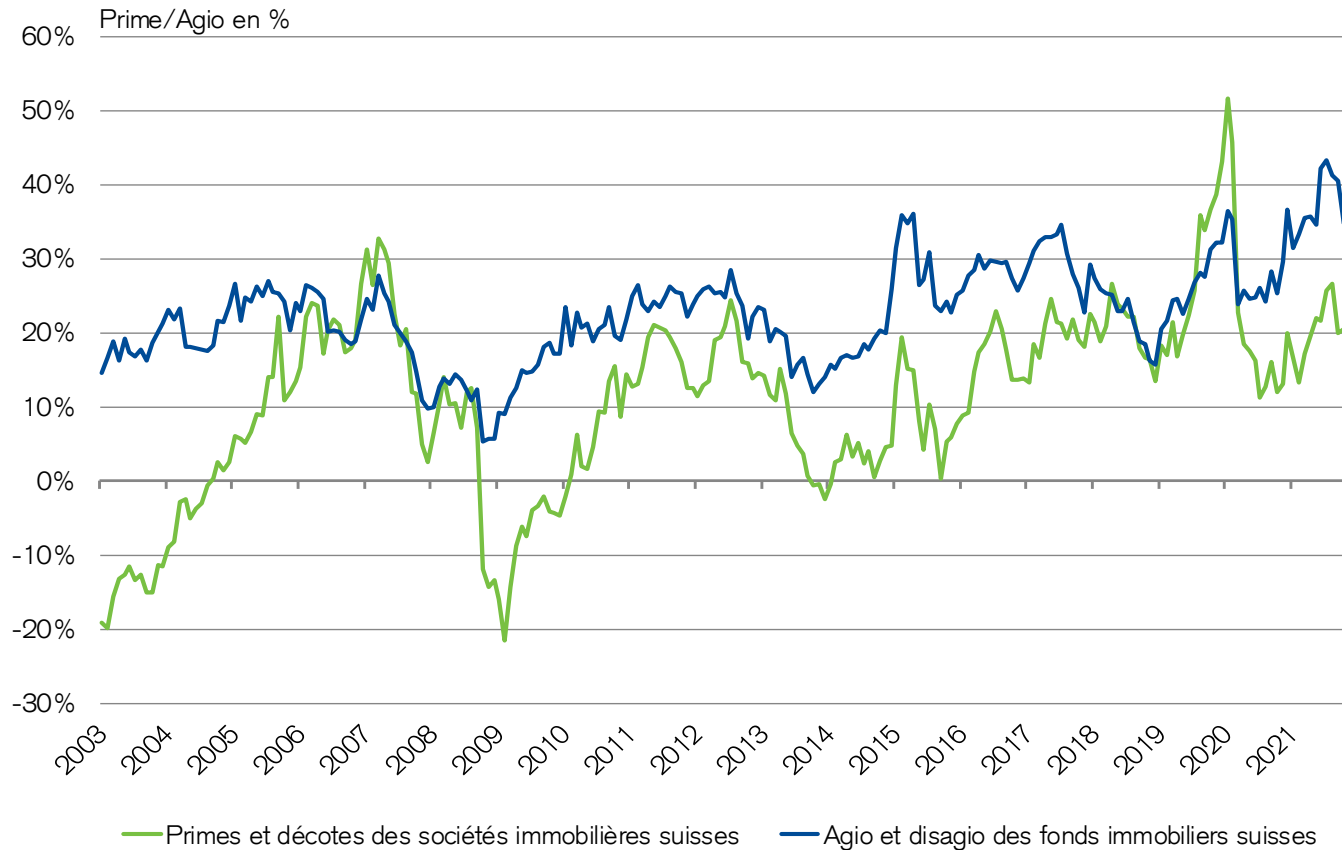
## Moyenne pondérée: 20.5%



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 31.10.2021

# Développement historique des primes et agios

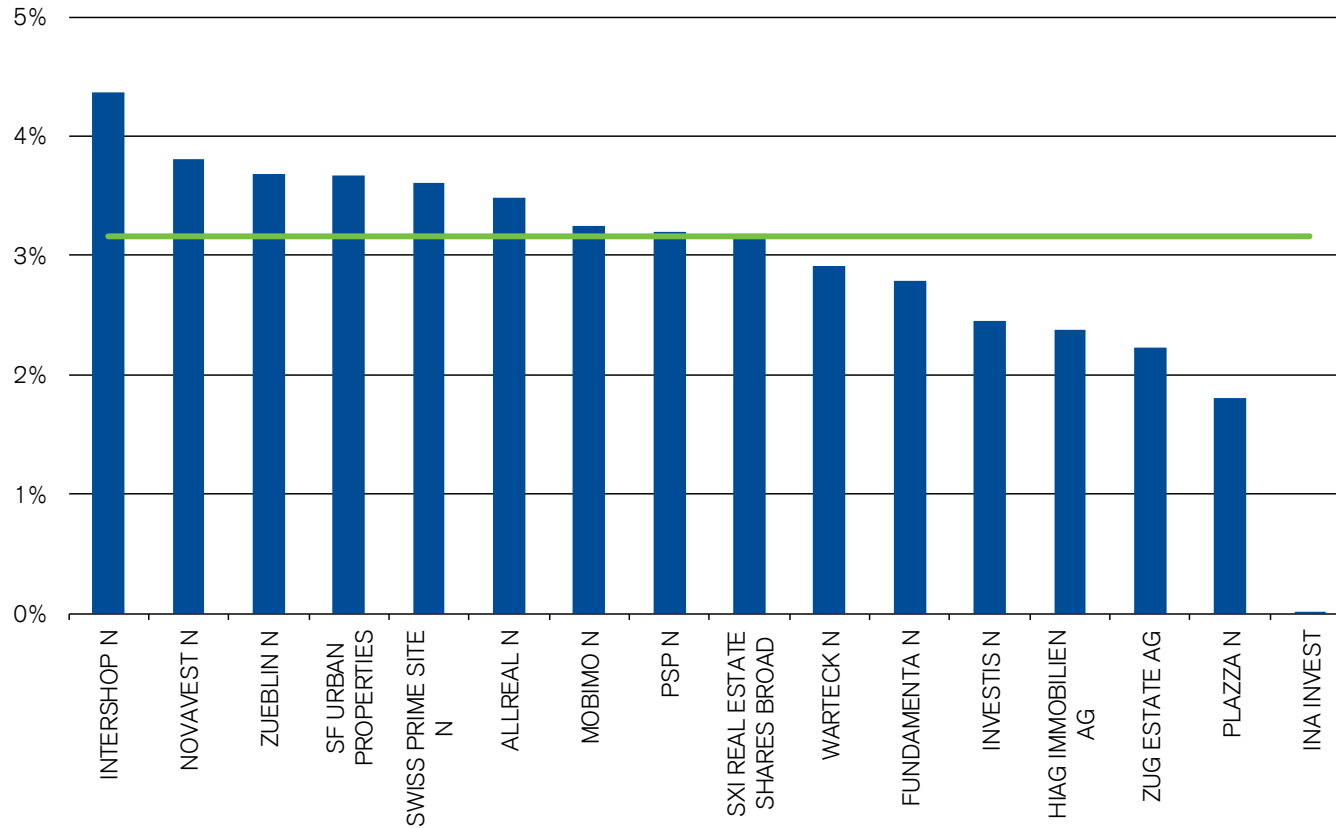
## Sociétés immobilières suisses vs. fonds immobiliers suisses



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 31.10.2021

# Rendement sur distribution des sociétés immobilières

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



Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 31.10.2021

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



# Chiffres-clés des sociétés immobilières suisses

Nom	Cours 31.10.2021	Derniers 12 mois		Performance			Vola 3 ans ann.	VIN par action (prov.)	Agio	Rendement de distri- bution (%)	Volumes négociés mio. CHF <sup>1</sup>	Capitalisation boursière (FF) mio. CHF
		Plus haut	Plus bas	YTD	-1 an	-5 ans p.a.						
SWISS PRIME SITE N	93.00	99.30	75.95	11.0%	25.2%	7.0%	17.3%	79.97	16.3%	3.6%	253.3	7'065.2
PSP N	114.40	126.20	107.70	-0.2%	6.5%	8.9%	17.8%	99.14	15.4%	3.2%	207.3	5'247.3
ALLREAL N	193.60	204.50	179.80	-1.5%	3.2%	9.8%	14.2%	150.70	28.5%	3.5%	99.1	2'788.1
MOBIMO N	308.50	334.00	262.50	11.3%	20.2%	9.3%	12.8%	235.75	30.9%	3.2%	54.3	2'036.6
INTERSHOP I	573.00	637.00	555.00	-3.0%	6.1%	7.2%	17.8%	370.13	54.8%	4.4%	12.7	625.5
ZUG ESTATE AG	1980.00	2060.00	1900.00	-0.3%	6.0%	5.5%	15.2%	1906.00	3.9%	2.2%	4.5	598.5
FUNDAMENTA	19.75	20.20	16.95	13.1%	20.7%			15.73	25.5%	2.8%	4.4	593.7
PLAZZA N	333.00	337.00	287.00	12.0%	17.8%		8.3%	307.10	8.4%	1.8%	3.9	487.0
WARTECK N	2410.00	2470.00	2260.00	4.2%	9.3%	9.7%	7.4%	1632.11	47.7%	2.9%	3.8	407.2
NOVAVEST N	46.00	49.00	42.90	9.2%	9.9%			41.13	11.8%	3.8%	2.4	354.7
HIAG IMMOBILIEN AG	97.00	116.50	93.00	-9.6%	6.4%	1.0%	19.7%	91.71	5.8%	2.4%	4.9	311.6
INVESTIS	102.00	109.00	86.00	14.5%	18.9%	0.0%	12.8%	63.61	60.3%	2.5%	5.8	285.5
SF URBAN PROPERTIES	98.00	106.00	89.50	4.7%	13.5%	5.5%	13.8%	97.15	0.9%	3.7%	1.7	267.5
INA INVEST N	18.50	19.50	16.70	-5.1%	8.6%			21.91	-15.6%	0.0%	3.1	82.7
ZUEBLIN N	27.20	29.80	25.20	0.0%	14.3%	9.9%	24.5%	40.80	-33.3%	3.7%	0.6	47.1
<b>SXI REAL ESTATE SHARES BROAD</b>				<b>5.0%</b>	<b>13.9%</b>	<b>8.0%</b>	<b>13.8%</b>		<b>20.5%</b>	<b>3.2%</b>	<b>661.8</b>	<b>21'198.0</b>

Source: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Datastream, rapports annuels et semestriels des sociétés  
Dernières données au: 31.10.2021

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

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

# Global Real Estate

## Vos interlocuteurs



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

**Ulrich Braun**

Managing Director

[ulrich.braun@credit-suisse.com](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)

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



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

**Christian Braun, CIIA**

Vice President

[christian.braun@credit-suisse.com](mailto:christian.braun@credit-suisse.com)

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



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

**Carolina Bocchini**

Director

[carolina.bocchini@credit-suisse.com](mailto:carolina.bocchini@credit-suisse.com)

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

# Décharge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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