

Data Report au 30 juin 2015

CSF Real Estate Switzerland

CSF Real Estate Switzerland Commercial

CSF Real Estate Switzerland Residential

CSF Real Estate Germany

Groupes de placement immobiliers de Credit Suisse Fondation de placement

Sommaire

Organes	2
CSF Real Estate Switzerland	
Chiffres clés	3
Compte de fortune/Compte de résultats	4
Répartition géographique	5
Faits et chiffres	6
Achats et ventes 2014/2015	7
Inventaire des immeubles	8
Rapport d'évaluation	18
CSF Real Estate Switzerland Commercial	
Chiffres clés	19
Compte de fortune/Compte de résultats	20
Répartition géographique	21
Faits et chiffres	22
Achats et ventes 2014/2015	23
Inventaire des immeubles	24
Rapport d'évaluation	26
CSF Real Estate Switzerland Residential	
Chiffres clés	27
Compte de fortune/Compte de résultats	28
Répartition géographique	29
Faits et chiffres	30
Achats et ventes 2014/2015	31
Inventaire des immeubles	32
Rapport d'évaluation	36
CSF Real Estate Germany	
Chiffres clés	37
Compte de fortune/Compte de résultats	38
Répartition géographique	39
Faits et chiffres	40
Achats et ventes 2014/2015	41
Inventaire des immeubles	42
Rapport d'évaluation	44
Rapport sur le développement durable	45



Organes

Gérance de CSF

Alexandrine Kiechler
Gérante

vacant
Gérant adjoint

Conseil de fondation

Président

Beat Zeller
Responsable Institutional Clients & Asset Servicing, Credit Suisse AG, Zurich

Représentants des investisseurs

Heinz Eigenmann
Directeur de la Caisse de pension des communes saint-galloises, Flawil

Urs Gfeller
Senior Portfolio Manager, Novartis International AG, Bâle

Urs Hunziker
Responsable Affaires fondations collectives d'AXA Winterthur, membre de l'équipe de direction du département Vie d'AXA Winterthur, Président du Conseil de fondation des fondations Rendita

Stefan Kühne
Responsable des titres de la CPE Caisse de pension, Zurich

Heinz Risi
Responsable Corporate Insurance & Risk Management de Schindler Management AG, Président du Conseil de fondation de la CP Schindler, de la Fondation Schindler et du Fonds Alfred Schindler, Président du CA de Schindler Vorsorge AG

René Schmidli
CIO de Generali (Suisse) Holding/ membre de la Direction du Groupe Generali Suisse

Andreas Schmidt
anciennement CFO PubliGroupe SA, Lausanne, maintenant Swisscom

Thomas Zeier

Directeur de la Caisse de pension de Lucerne, LUPK, Lucerne

Représentants du fondateur (Credit Suisse AG)

Dr. Beat Schwab
Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG, Zurich

Jürg Roth
Relationship Management Institutional Clients, Credit Suisse AG, Zurich

Commission de placement Valeurs immobilières Suisse

Représentants des investisseurs

Claudio Campestrin
Financial Controls & Compliance Manager, Novartis Business Services, FRA Operations, Finance Service Center Switzerland, Novartis Pharma AG

Werner Gugolz
Directeur du département Immobilier de la Caisse de pension argovienne, Aarau

Andreas Kappeler (depuis le 25.9.2014) CFO du groupe de cliniques privées Hirslanden, Zurich

Représentants du fondateur (Credit Suisse AG)

Stefan Meili
Relationship Management Institutional Clients, Credit Suisse AG, Zurich

Andreas Roth
Portfolio Manager Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG, Zurich

Dr. Beat Schwab
Responsable Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG, Zurich

Organe de révision des groupes de placement CSF Real Estate Switzerland et CSF Real Estate Germany

KPMG AG, Zurich

Organe de révision des sociétés affiliées de CSF Real Estate Germany

KPMG AG, Zurich (jusqu'au 8.6.2015)
Balmer-Etienne AG, Zurich (depuis le 9.6.2015)

Conseil d'administration des sociétés affiliées de CSF Real Estate Germany

Président du Conseil d'administration

Dr. Beat Schwab
Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG, Zurich

Membres du Conseil d'administration

Jürg Kränzlin
Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG, Zurich

Rainer Scherwey (depuis le 9.6.2015)
International Products & Mandates, Credit Suisse AG, Zurich

Roland Kriemler (jusqu'au 10.4.2015)
Gérant, CAFP, Zurich

Data Report au 30 juin 2015

CSF Real Estate Switzerland



Chiffres clés

Taux des pertes sur loyers (taux des pertes sur rendements)	6,03%
Quote-part des fonds étrangers	19,36%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77,17%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0,58%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0,77%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,42%
Rendement sur distribution	n/d
Quote-part de la distribution (Payout ratio)	n/d
Rendement des placements	4,91%
Quote-part des fonds étrangers	23,63%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,70%
Taux d'escompte moyen	réel 4,08% / nominal 5,13%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	3,10%–5,10%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	4,14%–6,16%

Product Team

Product Manager

Andreas Roth

Asset Manager

Erica Martin Basso / Bruno Steiner /
Alexandre Favre

Financial Manager

Pascal Steiner

Construction

Torsten Gottsmann

Product Assistant

Lynn-Anja Heer

Impôts sur les bénéfices de liquidation et autres dettes au 30 juin 2015

	30.06.2015		30.06.2014	
	en CHF	en %*	en CHF	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	112 173 000.00	1,80%	91 362 000.00	1,51%

* des valeurs vénales

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland.

Compte de fortune

	30.6.2015 CHF	30.6.2014 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	288 704.15	1 043 048.99
Titres, y compris titres prêtés, répartis comme suit		
– Actions et autres titres de participation et droits-valeurs de participation	0.00	40 430 250.00
Créances à court terme	70 666 363.27	86 997 508.07
Comptes de régularisation actifs	2 211 878.60	4 818 005.91
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	244 447 000.00	314 826 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	5 797 080 000.00	5 528 845 000.00
Parts de copropriétés	198 771 000.00	198 988 000.00
Fortune totale moins:	6 313 464 946.02	6 175 947 812.97
Engagements à court terme	121 903 831.16	135 515 421.47
Comptes de régularisation passifs	49 953 879.76	78 012 773.74
Impôts latents	112 173 000.00	91 362 000.00
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts à rémunérer)	1 208 134 780.50	1 268 805 000.00
Fortune nette	4 821 299 454.60	4 602 252 617.76
Valeur d'inventaire par droit	1 560.92	1 487.92
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	4 602 252 617.76	4 259 980 575.40
Emissions de droits	84 303 991.76	170 007 271.37
Rachats de droits	–90 768 022.46	–51 543 844.85
Autres transactions sur droits	12 315 521.71	3 423 087.64
Bénéfice total	213 195 345.83	220 385 528.20
Fortune nette à la fin de l'exercice	4 821 299 454.60	4 602 252 617.76
Evolution des droits en circulation		
Situation au début de l'exercice	3 093 078	3 010 970
Droits émis	54 985	117 833
Droits rachetés	–59 308	–35 725
Nombre de droits en circulation	3 088 755	3 093 078
Résultat prévu pour réinvestissement par droit	61.93	61.02

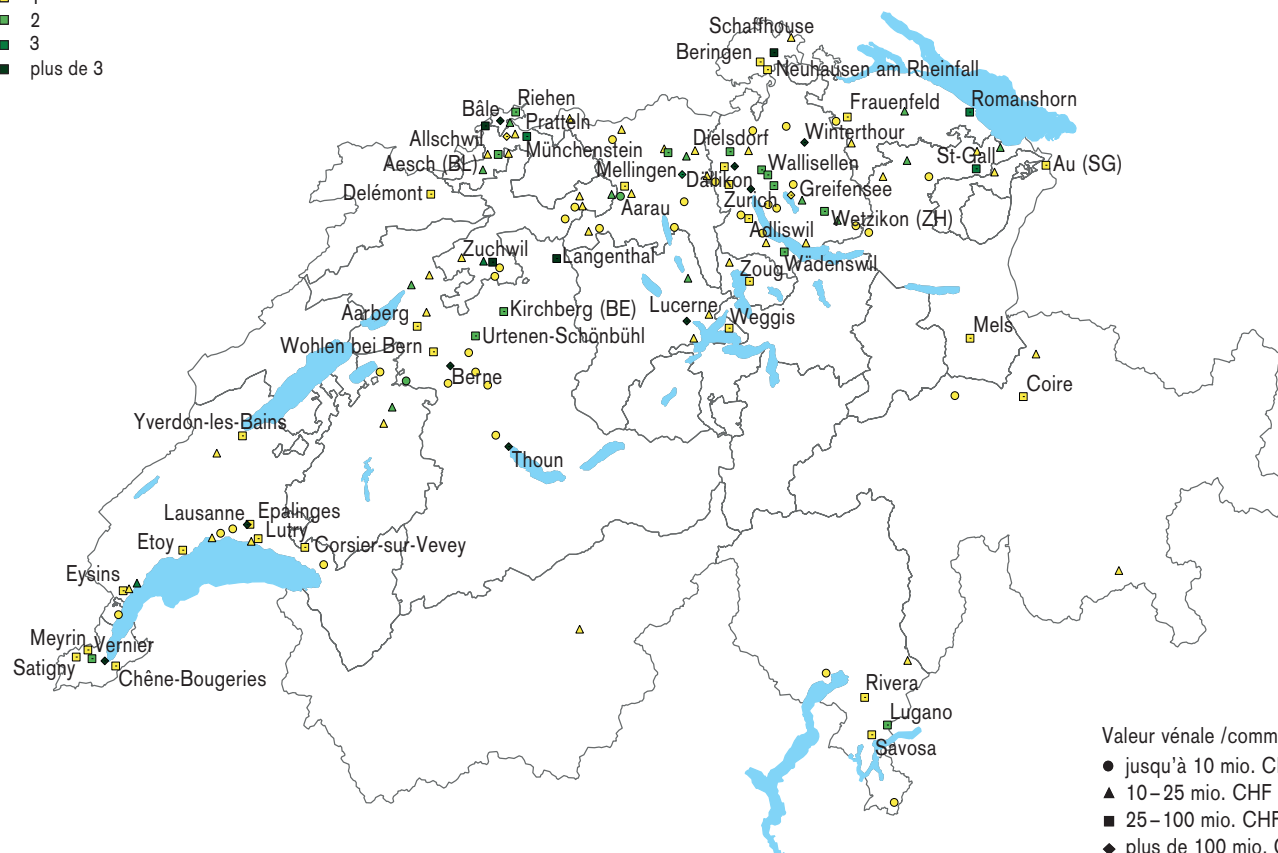
Compte de résultats

	1.7.2014– 30.6.2015 CHF	1.7.2013– 30.6.2014 CHF
– Produit des loyers théoriques	318 993 515.85	296 171 734.27
– Logements vacants	–19 578 981.57	–14 886 771.21
– Pertes d'encaissement sur loyers	–262 728.38	129 274.77
Revenu locatif net	299 151 805.90	281 414 237.83
Produits des parts de copropriétés	9 944 554.40	9 763 705.73
– Maintenance	–19 986 235.39	–19 225 680.37
– Réparation	–20 684 202.83	–16 929 069.78
Entretien immeubles	–40 670 438.22	–36 154 750.15
– Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	–6 312 570.71	–5 881 785.55
– Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	–6 413 963.94	–3 504 680.31
– Assurances	–3 142 739.36	–2 880 355.10
– Frais d'administration	–11 504 593.88	–10 984 181.42
– Frais de location et d'insertion	–789 315.27	–743 592.78
– Impôts et taxes	–3 444 164.61	–3 951 651.37
– Autres charges d'exploitation	–1 505 682.46	–3 114 823.41
Charges d'exploitation	–33 113 030.23	–31 061 069.94
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	235 312 891.85	223 962 123.47
– Intérêts actifs	13 417.65	7 934.21
– Produits des rentes de droits de superficie	557 226.96	542 990.32
– Autres produits	1 205 804.56	2 594 159.71
Revenus des titres, répartis comme suit:		
– Prêt de titres	227.20	142.70
Autres revenus	1 776 676.37	3 145 226.94
– Intérêts hypothécaires	–18 427 754.83	–15 855 687.00
– Autres intérêts passifs	–2 744.40	–7 548.80
– Rentes de droits de superficie payées	–1 759 231.60	–1 335 808.70
Charge de financement	–20 189 730.83	–17 199 044.50
– Honoraires de gérance	–24 821 537.92	–22 702 842.14
– Autres frais d'administration	–336 279.92	–357 747.93
Frais d'administration	–25 157 817.84	–23 060 590.07
– Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	2 400 405.55	3 278 293.22
– Versement de revenus courus lors du rachat de droits	–2 445 222.18	–999 274.33
Revenus / Charges des droits de mutation	–44 816.63	2 279 018.89
Produit net	191 697 202.92	189 126 734.73
Gains et pertes en capital réalisés	8 164 567.56	4 594 645.89
Bénéfice réalisé	199 861 770.48	193 721 380.62
Gains et pertes en capital non réalisés	34 144 575.35	38 601 147.58
Variation des impôts latents	–20 811 000.00	–11 937 000.00
Bénéfice total	213 195 345.83	220 385 528.20
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	191 697 202.92	189 126 734.73
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	–398 641.25	–390 427.58
Résultat prévu pour réinvestissement	191 298 561.67	188 736 307.15

Répartition géographique des immeubles

Nombre des immeubles /commune

- 1
- 2
- 3
- plus de 3



Valeur vénale /commune:

- jusqu'à 10 mio. CHF
- ▲ 10–25 mio. CHF
- 25–100 mio. CHF
- ◆ plus de 100 mio. CHF

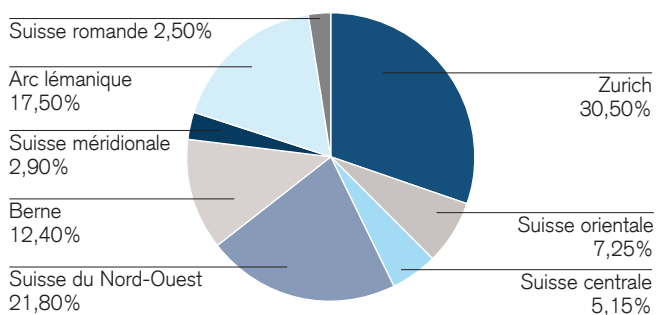


Im Benze, Beringen

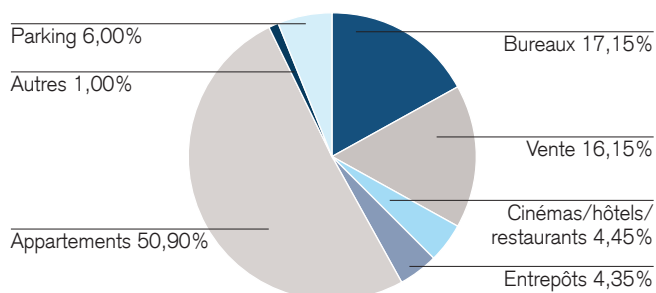


Aarestrasse, Thoun

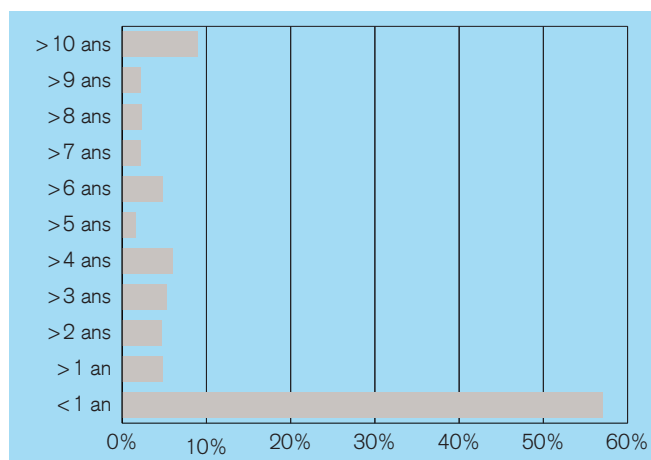
Répartition géographique selon valeur vénale



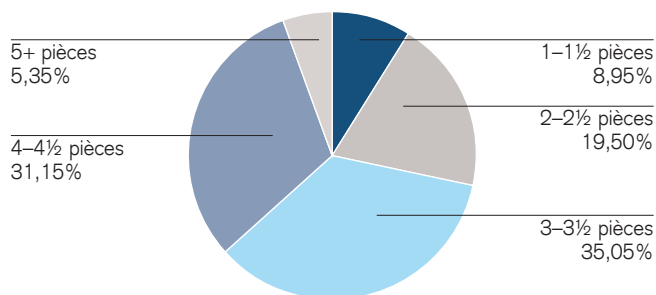
Répartition selon affectation / Produit net des loyers encaissés



Durée du contrat selon produit net des loyers encaissés



Mix d'appartements



Chiffres-clés du portefeuille

Nombre des immeubles	256
Total des objets	723
Total des objets de location	28 965
Total appartements	9 819
Valeur vénale	6 240 298 000
Prix de revient	5 987 536 200
Loyers encaissés (revenu locatif net)	309 096 360
Pertes sur loyers	6,03%



Bahnhofstrasse, Aarberg

Achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2015
Immeubles d'habitation		
—		
Immeubles à usage commercial		
—		
Immeubles mixtes		
—		
Immeubles en construction (y compris terrain)		
Flims, projet de construction Stenna	10.11.2014	34 933 000
Copropriété		
—		
Immeubles en droit de superficie		
—		
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015		34 933 000
Engagement d'achat		
—		
Transactions entre les groupes de placement		
—		

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2014
Berne, Schauplatzgasse 33		
	01.10.2014	23 010 000
Winterthur, Marktgassee 72		
	01.10.2014	12 000 000
Burgdorf, Poststrasse 10		
	01.01.2015	5 141 000
Pesieux, Rue du Château 9–11		
	01.01.2015	5 842 000
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015		45 993 000
Parts en circulation		
Situation au 01.07.2014		3 093 078
Emissions		54 985
Rachats		–59 308
Situation au 30.06.2015		3 088 755

Inventaire des immeubles

Localité, adresse	Can- ton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de con- struction	Date d'acqui- sition	Conditions de propriété
Immeubles d'habitation							
Aadorf , Mühlewiesest. 1, 1A, 3, 3A, 5, 7, 9, 9A, 11, 11A / Untermosstr. 2, 4	TG	152	5 897	11 646	1993	01.07.2008	Propriété exclusive
Adligenswil , Ebnetstrasse 2, 4	LU	60	2 775	3 512	1996	01.12.2006	Propriété exclusive
Adlikon bei Regensdorf , Bachtobelstr. 5–21, Hummelackerstr. 14, 16, 15–21, 27–33, Loowiesenstr. 11–17, Steinstr. 20	ZH	746	31 310	68 214	1970	01.10.2003	Propriété exclusive
Adlikon bei Regensdorf , Eichelackerstrasse 23, 25, 27 / Steinstrasse 46, 48, 50	ZH	131	4 743	8 110	1977	01.01.2002	Propriété exclusive
Adliswil , Rütistrasse 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48	ZH	126	4 974	10 597	1979	01.12.2003	Propriété exclusive
Aesch BL , Traugott Meyer-Strasse 1, 3, 5	BL	64	2 780	4 824	1982	01.01.2002	Propriété exclusive
Aesch BL , Untereggweg 1, 3, 5, 7, 9, 19, 21	BL	131	5 966	5 916	1996	01.01.2002	Propriété exclusive
Allschwil , Baslerstrasse 199 / Dürrenmattweg 58	BL	43	2 130	2 820	1960	01.01.2002	Propriété exclusive
Allschwil , Kurzleängeweg 7, 7a, 9, 9a	BL	59	2 318	3 256	1983	01.01.2002	Propriété exclusive
Arbedo-Castione , Via del Carmagnola 36, 36a, 36b, 40	TI	94	3 454	4 776	1945	28.09.2012	Propriété exclusive
Au-Wädenswil , Alvierstrasse 24, 26, 28, 30 / Stoffelstrasse 1, 3, 5 / Steinacherstrasse 15, 17, 19	ZH	239	8 781	8 640	1971	01.10.2003	Propriété exclusive
Baden , Röhlerholzstrasse 8, 10	AG	36	1 362	1 424	1984	01.12.2003	Propriété exclusive
Bäle , Egliseestrasse 44 / Säckingerstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 / Schopfheimerstrasse 4, 8 / Wal	BS	731	31 655	40 252	1969	01.01.2002	Propriété exclusive
Bäle , Markgräflerstrasse 35	BS	57	1 787	694	1975	01.10.2002	Propriété exclusive
Bäle , Muelheimerstr. 170–178 / Horburgstr. 22–57 / Wiesschanzenweg 9 / Badweilerstr. 34	BS	239	12 604	16 201	1948	01.01.2002	Propriété exclusive
Bäle , Münchensteinerstrasse 2, 4, 6, 8	BS	92	3 828	2 788	1955	01.01.2002	Propriété exclusive
Bäle , Tessinstrasse 10	BS	37	1 105	1 122	1964	30.06.1978	Propriété exclusive
Berne , Dammweg 29	BE	76	2 345	1 154	1974	01.11.2002	Propriété exclusive
Berne , Hofweg 11	BE	26	1 465	943	1987	06.10.1989	Propriété exclusive
Berne , Scheuermattweg 10, 12	BE	18	1 344	798	1926	01.01.2002	Propriété exclusive
Berne , Sulgenauweg 39 / Scheuermattweg 16	BE	25	1 921	1 029	1932	01.01.2002	Propriété exclusive
Berne , Weissensteinstrasse 93	BE	8	891	405	1920	01.01.2002	Propriété exclusive
Birsfelden , Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12	BL	100	4 708	7 527	1956	01.01.2002	Propriété exclusive
Birsfelden , Hardstrasse 8	BL	37	1 076	1 417	1987	01.05.1994	Propriété exclusive
Brugg , Badstrasse 23, 25, 27, 29	AG	83	3 846	4 762	1962	25.11.1981	Propriété exclusive
Bülach , Lindenhofstrasse 4 a–c	ZH	57	2 030	2 368	1981	01.12.2008	Propriété exclusive
Cham , Rosenweg 10, 12 / Schellenmattstrasse 9, 11	ZG	60	2 118	2 970	1950	01.01.1999	Propriété exclusive
Chêne-Bougeries , Chemin de la Montagné 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82	GE	445	17 327	24 826	1965	01.10.2003	Propriété exclusive
Clarens , Rue Gambetta 22	VD	39	2 086	786	1967	01.12.2003	Propriété exclusive
Coppet , Chemin du Grand-Pré 1	VD	26	1 041	3 179	1976	01.01.2002	Propriété exclusive
Dällikon , Vortauenstrasse 1–5, 11–21, 25 / Dänikerstrasse 10–16	ZH	315	9 844	15 512	1976	01.01.2002	Propriété exclusive
Derendingen , Luzernstrasse 18, 20, 27	SO	81	2 480	3 773	1973	01.12.2013	Propriété exclusive
Dielsdorf , Krummibuckweg «3takt»	ZH	97	3 093	3 313	2011	27.10.2009	Propriété exclusive
Dielsdorf , Krummibuckweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 / Schwändistrasse 5	ZH	109	3 825	8 626	1960	01.01.2002	Propriété exclusive
Dietikon , Taleggstrasse 5, 7	ZH	46	1 585	2 196	1972	01.02.2005	Propriété exclusive
Dornach , Birsweg 10, 12, 14, 16, 18	SO	110	4 349	6 500	1971	01.01.2002	Propriété exclusive
Dübendorf , Zipartenstrasse 41, 43, 45	ZH	79	3 027	3 575	1986	01.01.2002	Propriété exclusive
Dübendorf , Zipartenstrasse 47, 49, 57, 59	ZH	90	3 080	3 828	1987	01.01.2002	Propriété exclusive
Düdingen , Finkenweg 6, 8, 10, 12	FR	77	2 599	4 711	1989	01.02.2006	Propriété exclusive
Düdingen , Haslerastrasse 13, 15	FR	56	1 925	3 390	1979	01.02.2006	Propriété exclusive
Ecublens , Chemin du Croset 14a, 14b	VD	88	3 248	6 196	1984	01.01.2002	Propriété exclusive
Ennetbaden , Limmatauweg 2, 4, 6, 8	AG	124	4 134	4 931	1985	01.01.2002	Propriété exclusive
Epalinges , Chemin des Tuileries 5, 7, 9, 11, 13	VD	207	5 736	17 696	1975	01.01.2002	Propriété exclusive
Etoy , Route Suisse 6A	VD	117	5 003	8 550	2008	01.01.2014	Propriété exclusive
Ettingen , Flühbergweg 1, 3, 5, 7, Bottmingerstrasse 1, 3	BL	70	2 362	3 868	1977	01.12.2013	Propriété exclusive
Flawil , Mühlebachstrasse 1, 3, 5	SG	66	2 534	4 464	1985	01.06.1991	Propriété exclusive
Frauenfeld , Oberwiesenstrasse 61–67	TG	199	7 647	9 888	2008	22.12.2006	Propriété exclusive
Fribourg , Avenue Général-Guisan 42, 44, 46	FR	110	3 868	6 690	1963	01.01.2002	Propriété exclusive
Genève , Avenue de Champel 67	GE	37	1 394	1 074	1939	01.12.2003	Propriété exclusive
Genève , Rue de Moillebeau 59, 61, 63	GE	166	6 008	985	1971	01.12.2003	Propriété exclusive
Genève , Rue Emile-Yung 15	GE	21	1 449	549	1929	01.12.2003	Propriété exclusive
Genève , Rue Gustave-Moynier 2	GE	16	1 838	456	1912	01.12.2003	Propriété exclusive
Glattbrugg , Ringstrasse 1, 3	ZH	49	1 401	3 536	1985	01.07.1985	Propriété exclusive
Goldach , Rebenstrasse 11, 13, 15	SG	66	2 280	6 299	1984	31.01.2002	Propriété exclusive
Goldach , Thannstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5	SG	122	4 486	8 851	1981	01.12.2003	Propriété exclusive
Greifensee , Burstwiesenstrasse 8–22, Müllerwis 1–32, Seilerwis 1–7	ZH	1 125	43 112	82 812	1970	01.10.2003	Propriété exclusive
Gunzgen , Industriestrasse 19, 21, 23, 23a, 25	SO	58	2 150	3 805	1990	01.11.2006	Propriété exclusive
Hinwil , Leimgrubstrasse 1, 3, 5	ZH	81	3 159	5 132	1966	31.12.2002	Propriété exclusive
Hinwil , Rütibach 9, 11	ZH	44	1 557	2 598	1972	29.06.1979	Propriété exclusive
Hochdorf , Lindenbergstrasse 2, 4, 6	LU	70	2 285	5 856	1977	01.03.2006	Propriété exclusive
Hochdorf , Stegacker 4, 6	LU	46	1 700	2 904	1989	01.12.2007	Propriété exclusive
Horgen , Zelgenstrasse 12, 14, 16, 18, 20	ZH	88	2 935	2 841	1974	01.01.2002	Propriété exclusive
Horw , Bifangstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20	LU	156	5 497	10 149	1972	01.12.2003	Propriété exclusive
Islikon , Alte Landstrasse 17b, 17c, 19b, 19c	TG	63	2 050	4 935	1983	01.12.2003	Propriété exclusive
Ittigen , Kesslerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15	BE	99	3 697	5 189	1981	01.01.2002	Propriété exclusive

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
17 434 000.00	19 950 000.00	1 036 948.50	32 974.00	3.18	60	5 261	89.21	74	18	636	10.79
8 700 000.00	10 320 000.00	524 036.00	3 840.00	0.73	27	2 770	99.82	32	1	5	0.18
85 290 000.00	99 140 000.00	5 983 379.50	35 049.15	0.59	303	30 603	97.74	391	52	707	2.26
14 486 000.00	17 100 000.00	920 088.40	14 862.50	1.62	49	4 360	91.92	70	12	383	8.08
18 303 000.00	27 090 000.00	1 202 850.00	35 300.00	2.93	53	4 826	97.02	64	9	148	2.98
10 261 000.00	11 240 000.00	630 089.75	25 316.75	4.02	30	2 780	100.00	32	2	–	–
22 195 600.00	24 370 000.00	1 359 982.00	11 659.85	0.86	55	5 882	98.59	70	6	84	1.41
6 985 000.00	8 798 000.00	419 346.45	3 551.50	0.85	36	2 130	100.00	7	–	–	–
8 092 000.00	8 630 000.00	504 831.85	26 073.60	5.16	25	2 152	92.84	26	8	166	7.16
14 926 000.00	12 740 000.00	445 533.05	297 445.00	66.76	38	3 454	100.00	55	1	–	–
31 100 000.00	41 380 000.00	2 093 918.20	72 243.25	3.45	104	8 374	95.36	101	34	407	4.64
4 502 000.00	4 182 000.00	254 168.00	14 360.00	5.65	14	1 335	98.02	19	3	27	1.98
102 049 000.00	119 790 000.00	6 195 501.56	27 419.00	0.44	418	31 108	98.27	300	13	547	1.73
5 431 000.00	7 606 000.00	376 894.40	1 788.00	0.47	27	1 678	93.90	24	6	109	6.10
28 047 000.00	38 020 000.00	2 038 102.50	7 233.40	0.35	160	12 035	95.49	76	3	569	4.51
15 836 000.00	19 470 000.00	817 131.50	12 152.00	1.49	59	3 227	84.30	26	7	601	15.70
3 865 000.00	3 739 000.00	282 895.70	3 848.15	1.36	19	1 105	100.00	18	–	–	–
10 703 000.00	10 250 000.00	660 088.96	–	–	52	2 204	93.99	20	4	141	6.01
7 214 500.00	6 755 000.00	327 150.00	1 460.00	0.45	16	1 000	68.26	8	2	465	31.74
4 669 000.00	6 127 000.00	285 603.00	830.00	0.29	17	1 331	99.03	–	1	13	0.97
6 541 000.00	9 639 000.00	438 077.00	2 528.00	0.58	23	1 921	100.00	2	–	–	–
2 687 000.00	3 531 000.00	141 426.00	6 576.00	4.65	6	891	100.00	2	–	–	–
13 930 000.00	18 280 000.00	974 640.50	2 613.50	0.27	78	4 576	97.20	13	9	132	2.80
5 089 000.00	3 840 000.00	269 003.37	4 372.50	1.63	16	1 051	97.68	18	3	25	2.32
10 692 000.00	13 580 000.00	690 190.00	240.00	0.03	48	3 846	100.00	35	–	–	–
7 124 000.00	7 116 000.00	447 516.00	14 454.00	3.23	25	2 030	100.00	27	5	–	–
8 352 000.00	12 290 000.00	561 250.20	2 485.00	0.44	27	1 965	92.78	27	6	153	7.22
35 733 000.00	45 920 000.00	3 192 566.80	10 694.05	0.33	222	17 243	99.52	221	2	84	0.48
6 705 000.00	7 933 000.00	444 416.00	519.00	0.12	27	1 884	90.32	9	3	202	9.68
4 374 000.00	5 863 000.00	253 648.50	664.50	0.26	12	1 041	100.00	14	–	–	–
30 877 000.00	41 100 000.00	2 134 267.90	8 246.50	0.39	128	9 735	98.89	177	10	109	1.11
7 783 000.00	8 307 000.00	450 197.75	10 800.00	2.40	40	2 480	100.00	39	2	–	–
15 424 000.00	18 780 000.00	893 793.50	71 055.50	7.95	37	3 000	96.99	56	4	93	3.01
12 672 000.00	16 170 000.00	773 619.00	65 570.00	8.48	41	3 615	94.51	56	12	210	5.49
5 435 000.00	6 532 000.00	366 165.00	3 445.00	0.94	20	1 585	100.00	26	–	–	–
17 705 000.00	19 090 000.00	983 357.65	18 721.05	1.90	49	4 349	100.00	61	–	–	–
10 204 000.00	12 120 000.00	660 239.50	32 969.00	4.99	33	3 027	100.00	46	–	–	–
10 843 000.00	13 250 000.00	727 338.00	18 940.00	2.60	38	3 080	100.00	52	–	–	–
6 289 000.00	7 261 000.00	442 039.00	9 020.00	2.04	28	2 599	100.00	47	2	–	–
5 062 000.00	5 193 000.00	338 268.00	–	–	25	1 925	100.00	29	2	–	–
8 200 000.00	9 198 000.00	604 177.50	3 325.50	0.55	36	3 248	100.00	52	–	–	–
14 616 000.00	18 480 000.00	1 005 926.50	800.00	0.08	52	4 020	97.24	62	10	114	2.76
22 940 000.00	26 290 000.00	1 406 007.50	4 282.00	0.30	90	5 736	100.00	117	–	–	–
27 409 000.00	28 250 000.00	1 368 000.00	–	–	80	5 003	100.00	37	–	–	–
9 906 000.00	10 160 000.00	505 948.00	9 517.00	1.88	27	2 039	86.33	35	8	323	13.67
7 429 000.00	6 698 000.00	436 240.00	6 363.00	1.46	29	1 995	78.73	32	5	539	21.27
24 594 000.00	27 920 000.00	1 399 043.00	12 800.00	0.91	62	7 057	92.28	135	2	590	7.72
11 939 000.00	14 230 000.00	811 637.00	1 092.50	0.13	49	3 835	99.15	58	3	33	0.85
4 885 000.00	4 509 000.00	309 253.50	1 944.50	0.63	19	1 354	97.13	17	1	40	2.87
21 166 000.00	15 890 000.00	1 368 589.15	80 257.00	5.86	89	6 008	100.00	77	–	–	–
8 253 000.00	9 535 000.00	311 888.00	52 464.00	16.82	17	1 449	100.00	4	–	–	–
5 193 000.00	4 298 000.00	278 402.00	18 744.00	6.73	15	1 816	98.80	–	1	22	1.20
5 489 000.00	6 800 000.00	383 795.60	6 075.00	1.58	19	1 334	95.22	25	5	67	4.78
6 131 000.00	6 875 000.00	401 948.65	25 994.00	6.47	20	2 161	94.78	40	6	119	5.22
6 963 000.00	8 359 000.00	566 658.00	6 924.00	1.22	39	4 197	93.56	66	17	289	6.44
149 181 000.00	182 220 000.00	9 392 973.50	120 576.40	1.28	472	41 316	95.83	541	112	1 796	4.17
4 532 000.00	5 150 000.00	332 479.00	200.00	0.06	23	2 023	94.09	30	5	127	5.91
9 467 000.00	12 090 000.00	624 844.00	7 469.50	1.20	35	3 145	99.56	45	1	14	0.44
3 815 400.00	6 325 000.00	336 060.00	1 215.50	0.36	18	1 540	98.91	24	2	17	1.09
6 465 000.00	7 959 000.00	432 894.50	13 571.50	3.14	30	2 262	98.99	38	2	23	1.01
5 435 000.00	5 498 000.00	317 659.00	7 554.00	2.38	19	1 700	100.00	26	1	–	–
12 384 000.00	19 320 000.00	846 216.60	63 539.00	7.51	37	2 917	99.39	48	3	18	0.61
13 750 000.00	21 340 000.00	1 026 517.00	10 276.00	1.00	75	5 497	100.00	81	–	–	–
4 407 000.00	5 420 000.00	362 118.00	3 477.00	0.96	24	1 902	92.78	31	8	148	7.22
10 539 000.00	12 090 000.00	738 885.50	14 475.60	1.96	47	3 612	97.70	46	6	85	2.30

Localité, adresse	Can- ton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de con- struction	Date d'acqui- sition	Conditions de propriété
Kaisten, Weihermatt 2-8, 9, 10-60	AG	208	6 726	22 081	1971	01.01.2002	Propriété exclusive
Kirchberg, Rosenbergstrasse 3, 3a, Froheimerstrasse 5, «Residenz Rosenau»	SG	94	4 951	10 918	1989	01.01.2006	Propriété exclusive
Kronbühl, Ringstrasse 6, 8, 10, 12	SG	91	3 527	5 138	1995	01.01.2002	Propriété exclusive
Laupen, Brüelstrasse 2, 4 / Hofackerstrasse 2	ZH	73	2 159	4 182	1989	28.02.1996	Propriété exclusive
Laupen, Eigerweg 2, 4	BE	43	1 688	2 730	1969	01.01.2002	Propriété exclusive
Laupen, Eigerweg 7	BE	19	825	1 334	1967	01.01.2002	Propriété exclusive
Lausanne, Avenue de Morges 16, 18, 18a, 18b	VD	95	3 487	2 424	1989	01.10.2002	Propriété exclusive
Lausanne, Avenue du Parc-de-la-Rouvraie 4 / Route Aloys-Fauquex 26, 28	VD	388	13 133	8 745	1969	01.12.2003	Propriété exclusive
Lausanne, Chemin de la Prairie 50	VD	45	1 460	1 405	1989	01.01.2002	Propriété exclusive
Lausanne, Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 76, 78, 80, 82, 84	VD	128	4 514	5 849	2000	01.12.2003	Propriété exclusive
Lausanne, Route de Berne 27, 29, 31, 33	VD	76	3 279	3 615	1951	01.01.2002	Propriété exclusive
Lausanne, Rue Saint-Roch 28, 30	VD	60	3 275	1 138	1938	01.12.2003	Propriété exclusive
Locarno, Via Respini 4, 4a, 4b	TI	61	3 008	3 156	1991	01.01.2002	Propriété exclusive
Lugano, Via Giovanni Ferri 25, 27, 29	TI	134	3 901	3 240	1989	01.01.2002	Propriété exclusive
Lugano, Via Giuseppe Motta 34	TI	126	4 666	2 996	1989	01.01.2002	Propriété exclusive
Lucerne, Mozartstrasse 3	LU	12	942	513	1935	01.12.2006	Propriété exclusive
Lucerne, Mozartstrasse 9	LU	13	921	4 703	1939	01.12.2006	Propriété exclusive
Lyss, Flurweg 9, 9a, 9b, 15, 15a, 15b	BE	120	5 598	2 400	1984	01.10.2002	Propriété exclusive
Mellingen, Neugrüenstrasse 2, 4, 6	AG	346	18 007	31 033	2014	31.12.2009	Propriété exclusive
Münchenbuchsee, Neumattstrasse 1-5, 9-15, 19-25, Schaalweg 2-6, 12	BE	321	11 689	16 099	1981	01.12.2013	Propriété exclusive
Murten, Schützenmatt 15	FR	41	1 872	2 233	1970	01.01.2002	Propriété exclusive
Muttenz, Unterwartweg 15	BL	107	4 936	7 673	1972	01.01.2002	Propriété exclusive
Neftenbach, Rankstrasse 12, 14	ZH	33	1 399	2 966	1981	30.07.1993	Propriété exclusive
Neuhausen, Herbstacker (Langrietstrasse 20, 22, 24 / Birchstrasse 21, 23 / Langrietstrasse 26, 28)	SH	222	7 487	11 668	1975	31.12.2002	Propriété exclusive
Niederuzwil, Henauerstrasse 15, 15a	SG	43	1 587	2 743	1982	01.12.2003	Propriété exclusive
Niederuzwil, Lehmwiesstrasse 1, 3, 5, 7	SG	104	3 768	6 260	1981	01.12.2003	Propriété exclusive
Nyon, Chemin de la Redoute 4, 6, 8, 10	VD	145	5 884	4 578	1981	01.01.2002	Propriété exclusive
Oberglatt, Bachstrasse 1, 3, 5	ZH	84	2 619	4 554	1971	29.02.1996	Propriété exclusive
Oberrieden, Fachstrasse 74	ZH	25	791	1 689	1963	01.04.1977	Propriété exclusive
Opfikon, Farman-Strasse 56, 58, 60, 62, 64, 66	ZH	194	6 961	6 605	2007	01.06.2005	Propriété exclusive
* Peseux, Rue du Château 9, 9a, 11, 11a	NE	89	2 817	2 607	1985	01.12.2003	Propriété exclusive
Prangins, Chemin des Morettes 7a, 7b	VD	36	1 160	4 658	1973	01.01.2002	Propriété exclusive
Prangins, Chemin des Morettes 9a, 9b	VD	38	1 328	4 658	1973	01.01.2002	Propriété exclusive
Prangins, Route du Curson 18a, 18b	VD	57	1 624	2 764	1972	01.01.2002	Propriété exclusive
Pratteln, Muttenzerstrasse 78 / St. Jakobstrasse 57	BL	119	4 570	5 138	1972	01.01.2002	Propriété exclusive
Préverenges, Rue de Lausanne 41, 43, 45, 47, 49	VD	78	3 535	3 237	1990	01.01.2002	Propriété exclusive
Prilly, Avenue de Floréal 34	VD	63	2 469	2 616	1985	01.01.2002	Propriété exclusive
Regensdorf, Altburgstrasse 15, 17, 19	ZH	101	3 059	5 502	1974	01.12.2003	Propriété exclusive
Regensdorf, Dällikerstrasse 37, 39, 41, 45, 51, 53	ZH	87	2 785	4 760	1983	01.01.2002	Propriété exclusive
Riehen, Bettingerstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17	BS	52	3 162	5 594	1948	01.01.2002	Propriété exclusive
Riehen, Helvetierstrasse 21, 23, 27, 29 / Im Hirshalm 52, 54, 58, 60 / Gotenstrasse	BS	102	5 094	6 060	1960	01.01.2002	Propriété exclusive
Romanshorn, Maria-Stader-Weg 1-12	TG	212	7 617	11 300	2010	30.11.2009	Propriété exclusive
Rubigen, Bahnhofmatte 1	BE	60	2 228	3 002	1974	01.08.2010	Propriété exclusive
Savosa, Via Rovello 32	TI	141	6 926	12 425	1993	01.01.2002	Propriété exclusive
Schaffhouse, Birchweg 21, 23, 25	SH	76	1 876	3 344	1962	01.12.2003	Propriété exclusive
Schaffhouse, Im Riet 2, 4, 6, «Rietpark»	SH	132	4 465	6 566	1980	31.12.2002	Propriété exclusive
Schaffhouse, Kirchbergstrasse 8, 14	SH	138	4 041	5 571	1968	01.12.2003	Propriété exclusive
Schaffhouse, Stettenerstrasse 2, 4, 6	SH	92	3 406	7 480	1984	01.12.2003	Propriété exclusive
Schaffhouse, Stimmerstrasse 82-112 / Fliederweg 2-6	SH	247	9 174	13 918	1959	31.12.2002	Propriété exclusive
Schlieren, Schulstrasse 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76	ZH	222	8 957	11 302	1971	01.10.2003	Propriété exclusive
Schönenwerd, Stauwehrstrasse 11, 13, 15	SO	52	2 222	4 613	1981	01.12.2003	Propriété exclusive
Schönenwerd, Stauwehrstrasse 41, 43, 45, 47, 49	SO	109	4 288	5 856	1985	01.10.2002	Propriété exclusive
Soleure, Fichtenweg 30, 32, 34, 36	SO	96	2 962	4 125	1981	01.12.2013	Propriété exclusive
Speicher, Hinterwies 20, 22, 27, 29, 31, 33	AR	87	2 974	7 213	1980	01.09.1990	Propriété exclusive
Spiegel bei Bern, Hohle Gasse 8, 10	BE	36	1 285	1 656	1971	01.01.2002	Propriété exclusive
Spreitenbach, Rotzenbühlstrasse 24, 26	AG	126	4 646	4 001	1964	01.12.2003	Propriété exclusive
St-Gall, Heimstrasse 9, 10, «Heimwärts»	SG	95	6 191	7 082	2005	12.03.2004	Propriété exclusive
Stäfa, Schwylerstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	ZH	94	3 452	5 805	1973	12.12.1997	Propriété exclusive
Stallikon, Postweg 15, 17	ZH	39	1 284	2 617	1991	01.12.2003	Propriété exclusive
Suhr, Buhaldeweg 7, 14, 16, 18, 20, 22, 24	AG	166	6 401	11 647	1968/1974	01.06.2003	Propriété exclusive
Thayngen, Zielhagweg 16, 18, 20 / Egelseeweg 22	SH	131	4 318	7 204	1973	31.12.2002	Propriété exclusive
Trimbach, Brückenstrasse 37, 39, 41, 43, 47, 49	SO	244	7 624	8 835	1979	01.12.2013	Propriété exclusive
Unterentfelden, Eichenweg 13	AG	30	969	2 283	1980	21.03.1980	Propriété exclusive
Unterentfelden, Eichenweg 3	AG	60	1 583	3 411	1981	01.01.1979	Propriété exclusive
Uster, Ackerstrasse 29, 31, 33, 35, 37	ZH	113	3 108	5 803	1963	01.12.2003	Propriété exclusive
Uster, Burgstrasse 59, 61	ZH	30	825	2 018	1962	30.09.1975	Propriété exclusive
Volketswil, Säntisweg 1	ZH	76	1 706	2 140	1970	01.03.2006	Propriété exclusive
Wallisellen, Langenwiesenstrasse 2, 4, 6	ZH	317	12 732	14 838	2004	01.08.2006	Propriété exclusive
Wangen bei Olten, Mittulgäustrasse 64, 66, 66a, 68	SO	101	2 657	4 044	1989	01.11.2006	Propriété exclusive
Weinfelden, Amriswilerstrasse 56, 58	TG	31	1 328	2 052	1964	01.12.2003	Propriété exclusive

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
14 974 000.00	18 120 000.00	1 087 214.00	42 971.50	3.95	75	6 645	98.80	132	1	81	1.20
18 353 000.00	11 590 000.00	1 129 260.00	–	–	58	4 951	100.00	34	2	–	–
9 965 000.00	10 820 000.00	615 581.00	21 772.00	3.54	32	3 512	99.57	58	1	15	0.43
8 364 000.00	6 808 000.00	491 285.00	13 773.00	2.80	23	1 835	84.99	40	10	324	15.01
4 757 000.00	6 557 000.00	341 088.00	16 359.00	4.80	28	1 688	100.00	15	–	–	–
2 377 000.00	3 096 000.00	168 010.00	493.00	0.29	14	825	100.00	5	–	–	–
9 099 000.00	13 190 000.00	773 387.00	946.00	0.12	42	3 418	98.02	47	6	69	1.98
29 613 000.00	39 050 000.00	2 590 954.00	94 551.00	3.65	162	11 298	86.03	214	12	1 835	13.97
5 098 000.00	6 312 000.00	359 306.00	2 825.60	0.79	20	1 460	100.00	25	–	–	–
14 128 300.00	18 180 000.00	993 479.00	4 122.00	0.41	47	4 437	98.29	75	6	77	1.71
6 717 000.00	10 240 000.00	597 037.50	3 011.50	0.50	55	3 239	98.78	20	1	40	1.22
11 818 000.00	14 510 000.00	723 036.00	–	–	49	2 850	87.02	4	7	425	12.98
7 823 000.00	9 832 000.00	602 548.20	15 935.00	2.64	30	2 938	97.67	30	1	70	2.33
13 450 000.00	15 890 000.00	900 073.80	3 791.60	0.42	42	3 901	100.00	92	–	–	–
21 899 000.00	25 980 000.00	1 496 395.40	100 727.45	6.73	33	3 893	83.43	85	8	773	16.57
3 041 000.00	3 812 000.00	161 225.00	–	–	12	942	100.00	–	–	–	–
3 093 300.00	3 829 000.00	168 436.00	751.00	0.45	12	909	98.70	–	1	12	1.30
12 996 000.00	15 570 000.00	944 690.50	34 041.00	3.60	54	5 400	96.46	50	16	198	3.54
100 771 000.00	89 510 000.00	4 209 330.00	2 144 580.00	50.95	165	15 263	84.76	145	36	2 744	15.24
39 079 000.00	42 300 000.00	2 101 599.60	11 708.50	0.56	133	11 450	97.96	171	17	239	2.04
6 048 000.00	7 059 000.00	380 834.00	1 650.00	0.43	22	1 872	100.00	19	–	–	–
16 186 000.00	19 350 000.00	961 483.50	42 939.60	4.47	51	4 914	99.55	53	3	22	0.45
5 463 000.00	5 384 000.00	277 029.00	7 602.00	2.74	13	1 351	96.57	18	2	48	3.43
19 352 000.00	26 930 000.00	1 315 496.50	126 849.50	9.64	92	7 441	99.39	127	3	46	0.61
4 572 000.00	5 822 000.00	304 981.25	12 904.00	4.23	23	1 530	96.41	18	2	57	3.59
9 927 000.00	12 280 000.00	630 712.50	14 665.00	2.33	40	3 616	95.97	46	18	152	4.03
19 573 000.00	23 520 000.00	1 388 267.00	7 539.00	0.54	64	5 792	98.44	77	4	92	1.56
12 584 000.00	12 370 000.00	728 357.00	1 560.00	0.21	44	2 619	100.00	40	–	–	–
2 339 000.00	4 883 000.00	218 712.00	–	–	12	759	95.95	12	1	32	4.05
28 877 000.00	35 240 000.00	1 724 873.00	7 073.00	0.41	70	6 226	89.44	86	38	735	10.56
–	–	251 185.00	8 080.00	3.22	31	2 700	95.85	55	3	117	4.15
3 030 000.00	2 691 000.00	207 804.00	625.00	0.30	16	1 160	100.00	20	–	–	–
3 764 000.00	3 506 000.00	240 031.50	882.50	0.37	16	1 328	100.00	22	–	–	–
4 013 000.00	4 730 000.00	352 203.00	25.00	0.01	28	1 624	100.00	29	–	–	–
13 101 000.00	17 830 000.00	907 706.10	17 025.80	1.88	61	4 570	100.00	57	1	–	–
12 296 000.00	15 170 000.00	883 461.00	1 836.00	0.21	37	3 486	98.61	35	6	49	1.39
6 955 000.00	8 881 000.00	535 532.00	1 666.00	0.31	30	2 469	100.00	33	–	–	–
13 971 000.00	17 510 000.00	808 737.00	37 437.60	4.63	35	3 059	100.00	66	–	–	–
10 258 000.00	12 930 000.00	651 252.10	3 041.25	0.47	26	2 309	82.91	44	17	476	17.09
10 643 000.00	12 840 000.00	666 970.00	665.00	0.10	44	3 162	100.00	8	–	–	–
14 613 700.00	19 000 000.00	1 000 440.00	8 775.50	0.88	72	5 094	100.00	30	–	–	–
30 252 000.00	29 800 000.00	1 553 988.50	211 823.00	13.63	74	6 667	87.53	112	26	950	12.47
7 251 800.00	7 485 000.00	401 864.50	11 837.00	2.95	32	2 228	100.00	28	–	–	–
26 129 000.00	25 700 000.00	1 716 968.70	366 625.00	21.35	47	6 926	100.00	93	1	–	–
3 542 000.00	4 474 000.00	282 374.00	12 223.15	4.33	27	1 876	100.00	49	–	–	–
14 170 000.00	18 150 000.00	978 061.00	109 592.00	11.21	62	4 203	94.13	62	8	262	5.87
11 873 000.00	13 360 000.00	694 260.00	4 045.50	0.58	53	3 990	98.74	82	3	51	1.26
8 229 000.00	6 289 000.00	547 877.00	17 622.00	3.22	35	3 263	95.80	45	12	143	4.20
22 026 000.00	22 026 000.00	1 498 372.50	13 068.50	0.87	133	8 744	95.31	89	25	430	4.69
26 967 000.00	33 050 000.00	1 958 156.50	6 665.50	0.34	115	7 346	82.01	79	28	1 611	17.99
6 287 000.00	7 839 000.00	369 083.50	44 576.50	12.08	24	2 196	98.83	27	1	26	1.17
11 867 000.00	14 840 000.00	706 803.00	101 843.50	14.41	54	4 288	100.00	55	–	–	–
10 222 000.00	9 871 000.00	534 928.00	20 370.00	3.81	32	2 912	98.31	60	4	50	1.69
12 498 000.00	10 580 000.00	579 224.75	55 598.50	9.60	35	2 805	94.32	44	8	169	5.68
5 355 000.00	5 442 000.00	273 294.00	40.00	0.01	16	1 202	93.54	19	1	83	6.46
14 046 000.00	17 570 000.00	992 961.00	20 497.50	2.06	62	3 950	85.02	60	4	696	14.98
18 885 000.00	19 530 000.00	1 023 305.50	41 801.00	4.08	40	6 026	97.33	47	8	165	2.67
13 643 000.00	16 540 000.00	774 331.00	3 780.00	0.49	40	3 257	94.35	40	14	195	5.65
4 077 000.00	5 198 000.00	252 569.50	3 113.00	1.23	12	1 210	94.24	22	5	74	5.76
20 766 000.00	23 610 000.00	1 204 628.00	61 400.75	5.10	69	6 341	99.06	94	3	60	0.94
10 250 000.00	12 130 000.00	661 689.00	15 627.50	2.36	50	4 298	99.54	76	5	20	0.46
19 875 000.00	21 060 000.00	1 198 090.00	37 515.00	3.13	89	7 290	95.62	136	19	334	4.38
3 315 000.00	3 791 000.00	200 772.00	1 178.00	0.59	12	969	100.00	18	–	–	–
4 045 000.00	5 725 000.00	324 936.00	1 531.15	0.47	21	1 570	99.18	36	3	13	0.82
10 318 000.00	15 140 000.00	739 886.00	6 367.50	0.86	48	3 108	100.00	65	–	–	–
1 914 100.00	3 942 000.00	216 993.80	808.00	0.37	12	825	100.00	18	–	–	–
5 153 000.00	6 773 000.00	395 358.00	1 150.00	0.29	21	1 687	98.89	54	1	19	1.11
50 155 000.00	55 830 000.00	2 867 706.40	83 062.40	2.90	108	12 198	95.81	175	34	534	4.19
6 459 000.00	7 445 000.00	478 518.00	3 656.00	0.76	40	2 340	88.07	49	12	317	11.93
2 802 000.00	3 628 000.00	207 609.00	5 988.00	2.88	16	1 328	100.00	14	1	–	–

Localité, adresse	Can- ton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de cons- truction	Date d'acqui- sition	Conditions de propriété
Winterthur, Am Eulachpark 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49	ZH	185	8 947	8 897	2006	01.07.2004	Propriété exclusive
Winterthur, Scheideggstrasse 14, 16, 18	ZH	43	2 538	2 863	1962	01.12.2013	Propriété exclusive
Winterthur, Wartstrasse 52, 54	ZH	24	1 293	1 083	1956	01.01.2002	Propriété exclusive
Zuchwil, Dammstrasse 17, 19 / Schmiedenweg 7	SO	145	5 604	5 837	1970	01.12.2003	Propriété exclusive
Zuchwil, Dorfackerstrasse 27	SO	24	1 308	2 026	1972	01.12.2013	Propriété exclusive
Zuchwil, Mattenweg 1, 3, 5, 7, 9	SO	120	4 933	5 936	1964	01.10.2003	Propriété exclusive
Zumikon, Farlifangstrasse 16, 18	ZH	21	861	1 752	1960	15.03.1996	Propriété exclusive
Zurich, Hohlstrasse 517 «Takt 9»	ZH	44	2 643	2 800	2007	30.09.2005	Propriété exclusive
Zurich, Limmattalstrasse 352, 354, 356, 358, 360	ZH	104	3 703	3 260	1971	01.10.2002	Propriété exclusive
Zurich, Reinhold-Frei-Strasse 64, 66	ZH	44	2 021	2 170	1975	01.12.2003	Propriété exclusive
Zurich, Schaffhauserstrasse 639	ZH	37	1 715	1 576	1996	01.12.2003	Propriété exclusive
Zurich, Unterfeldstrasse 100, 102, 104, 106	ZH	58	1 736	1 738	1983	31.12.1994	Propriété exclusive
Zurich, Wydäckerring 67, 67a, 69, 69a, 69b, 71, 71a, 71b	ZH	336	8 891	5 600	1977	01.12.2003	Propriété exclusive
Zwingen, Reckhoderstrasse 4, 6, 8, 10 / Grienweg 16, 18, 18a	BL	95	3 141	4 779	1993	01.01.2005	Propriété exclusive
Zwingen, Strengfeld 1-7 / Grienweg 8-14a	BL	145	4 154	6 696	1990	01.01.2005	Propriété exclusive
Total I		17 436	668 400	984 060			
Immeubles à usage commercial							
Aarberg, Bahnhofstrasse 11, 13, 13a, 13b	BE	63	13 825	12 434	2013	15.05.2013	Propriété exclusive
Allschwil, Gewerbestrasse 24	BL	81	4 662	3 254	1986	01.10.2003	Propriété exclusive
Baden, Badstrasse 4	AG	56	2 649	718	1972	01.07.2004	Propriété exclusive
Bâle, Gartenstrasse 93, «Ulmenhof»	BS	1	1 672	2 042	1893	01.02.2008	Propriété exclusive
Bâle, Viaduktstrasse 10	BS	241	18 570	8 966	1929/1974	01.02.2012	Propriété exclusive
Bâle, Steinvorstadt 5	BS	17	4 246	512	1980	01.06.2005	Propriété exclusive
Berne, Aarestrasse 96a, «Hamam Oktogon»	BE	2	600	929	1889	13.07.2007	Propriété exclusive ¹
Berne, Rodtmattstrasse 110	BE	113	3 994	1 333	1975	01.08.2010	Propriété exclusive
* Berne, Schauplatzgasse 33, Gurtengasse 1	BE	12	3 056	462	1900	01.06.2005	Propriété exclusive
Berne, Spitalgasse 27	BE	17	1 176	220	1900	30.11.2004	Propriété exclusive
Berne, Zeughausgasse 27	BE	26	2 499	1 308	1927	31.12.2002	Propriété exclusive
Berne, Zytgloggelaube 4, 6	BE	37	2 327	457	1926	30.11.2004	Propriété exclusive
Bienne, Spitalstrasse 11	BE	37	1 874	1 800	1994	01.08.2002	Propriété exclusive
* Burgdorf, Poststrasse 10	BE	36	1 848	773	1983	01.12.2003	Propriété exclusive
Coire, Gäuggelistrasse 1, 7	GR	191	14 988	6 016	1904/1979	01.05.2004	Propriété exclusive
Eysins, Business Park Terre Bonne, Gebäude Z4	VD	39	2 900	2 634	2013	02.06.2014	Propriété exclusive
Genève, Rue de la Confédération 6, 8, 10 / Place des Trois-Perdrix 2	GE	131	20 501	2 948	1986	01.06.2005	Propriété exclusive
Genève, Rue des Pâquis 35 / Rue du Môle	GE	21	3 049	1 411	1951	31.12.2002	Propriété exclusive
Genève, Rue Jean-Petitot 2	GE	9	1 386	297	1900	01.01.2005	Propriété exclusive
Greifensee, Ladenzentrum «Meierwis»	ZH	50	3 793	6 232	1970	01.10.2003	Propriété exclusive
Heerbrugg, Bahnhofstr. 9 / Marktstr. 4	SG	315	14 789	6 066	2008	01.08.2006	Propriété exclusive
Kirchberg, Industrie Neuhoof 78, «Selecta»	BE	289	11 169	20 191	2011	13.12.2010	Propriété exclusive
Landquart, Bahnhofstrasse 9	GR	86	3 598	1 656	2002	01.08.2009	Propriété exclusive
Langenthal, Jurastrasse 18	BE	45	1 619	879	1905	01.01.2009	Propriété exclusive
Langenthal, Marktgasse 12, 14	BE	21	1 442	4 866	1890	01.10.2002	Propriété exclusive
Lausanne, Rue du Pont 1	VD	10	2 261	447	1925	01.06.2005	Propriété exclusive
Lausanne, Rue Saint-Martin 3	VD	90	9 913	3 084	1961	01.01.2014	Propriété exclusive
Liebefeld, Schwarzenburgstrasse 73, 73a, 73b	BE	112	6 925	5 109	1947	01.12.2002	Propriété exclusive
Lucerne, Kramgasse 2	LU	13	3 311	461	1971	01.12.2006	Propriété exclusive
Lucerne, Libellenrain 15, 17, 19, 21, 23, 25	LU	78	9 066	6 863	1941	01.12.2006	Propriété exclusive
Lucerne, Zihlmattweg 46	LU	97	15 037	6 099	2011	24.09.2008	Propriété exclusive
Mellingen, Im Geerig	AG	247	5 919	14 204	2013	27.11.2012	Propriété exclusive
Mels, Grossfeldstrasse 63 / Pizol-Center	SG	642	18 396	18 636	2002	15.09.2009	Propriété exclusive ¹
Meyrin, Chemin de Grenet	GE	103	3 289	5 480	2013	01.01.2014	Propriété exclusive ¹
Meyrin, Rue Emma Kammacher 9	GE	57	26 456	14 999	2012	01.01.2014	Propriété exclusive
Münchenstein, Binnigerstrasse 2 / Emil Frey-Strasse 100	BL	592	72 058	30 000	1972/1989	01.10.2005	Propriété exclusive
Muri bei Bern, Worbstrasse 52, 52a	BE	61	2 594	3 241	1989	31.12.2009	Propriété exclusive
Pratteln, Hardstrasse 57 «aquabasilea»	BL	1	13 000	38 192	2010	22.12.2006	Propriété exclusive
Regensdorf, Adlikerstrasse 295, 297, 285, «Grütpark»	ZH	209	12 873	10 974	1995	01.08.2002	Propriété exclusive
Rivera, Splash e Spa Tamaro	TI	2	10 910	12 754	2012	03.12.2009	Propriété exclusive
Romanshorn, Bahnhofstrasse 16 / Alleestrasse 25	TG	98	5 282	2 409	1993	01.12.2003	Propriété exclusive
Samedan, Crappun 21, «Bad Samedan»	GR	21	876	471	2007	26.07.2007	Propriété exclusive
Satigny, Route des Moulrières 4, 6	GE	20	29 311	17 076	2009	01.01.2014	Propriété exclusive
Schaffhouse, Solenbergstrasse 5	SH	135	8 350	4 313	1972	01.06.2009	Propriété exclusive
Soleure, Bielstrasse 3	SO	24	1 755	383	1961	01.12.2003	Propriété exclusive
Thoun, Bälliz 62	BE	44	2 732	711	1970	30.11.2004	Propriété exclusive
Thoun, Gewerbestrasse 15	BE	158	8 906	2 731	1975	01.10.2004	Propriété exclusive
Urtenen-Schönbühl, Mattenweg 30	BE	205	1 870	10 402	1978/1984	01.08.2006	Propriété exclusive
Urtenen-Schönbühl, Sandstrasse 8, CP Capitale	BE	3	10 900	24 468	1972	01.01.2014	Propriété exclusive ¹
Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6, «Zwicky-Areal»	ZH	68	9 936	4 590	2011	16.12.2010	Propriété exclusive
Weggis, Mineralbad & Spa, Rigi Kaltbad	LU	3	2 533	6 242	2011	17.11.2009	Propriété exclusive
Wetzikon, Kirchgasse 4, «Möwe»	ZH	234	10 187	7 634	2004	01.04.2003	Propriété exclusive
* Winterthur, Marktgasse 72	ZH	10	1 282	273	1963	01.06.2005	Propriété exclusive

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
36 552 000.00	41 820 000.00	2 065 540.80	60 185.50	2.91	80	8 929	99.80	104	1	18	0.20
10 528 000.00	10 720 000.00	506 219.50	4 467.50	0.88	36	2 538	100.00	7	–	–	–
4 399 000.00	6 173 000.00	282 806.00	–	–	20	1 293	100.00	4	–	–	–
15 890 000.00	18 300 000.00	1 014 145.00	84 025.00	8.29	68	5 475	97.70	75	2	129	2.30
4 049 000.00	3 829 000.00	188 941.00	468.00	0.25	16	1 308	100.00	8	–	–	–
11 950 000.00	15 290 000.00	867 743.00	10 176.00	1.17	75	4 915	99.64	44	1	18	0.36
4 299 000.00	5 531 000.00	255 640.00	5 357.80	2.10	12	810	94.08	8	1	51	5.92
10 103 000.00	13 370 000.00	596 958.60	–	–	24	2 376	89.90	18	2	267	10.10
15 388 000.00	21 550 000.00	1 019 524.60	26 568.00	2.61	44	3 116	84.15	50	10	587	15.85
7 735 000.00	12 400 000.00	542 969.20	20 996.00	3.87	22	1 949	96.44	18	4	72	3.56
5 063 000.00	7 106 000.00	365 871.50	3 628.50	0.99	18	1 651	96.27	15	4	64	3.73
7 406 000.00	10 230 000.00	507 940.50	480.00	0.09	24	1 736	100.00	33	1	–	–
37 650 000.00	26 230 000.00	2 618 363.50	205 190.50	7.84	162	8 671	97.53	162	12	220	2.47
11 661 000.00	10 340 000.00	613 568.75	105 651.90	17.22	36	2 905	92.49	47	12	236	7.51
8 659 000.00	13 220 000.00	837 411.40	199 931.40	23.87	45	3 852	92.73	84	16	302	7.27
2 177 383 700.00	2 523 669 000.00	137 916 976.44	6 189 989.70	4.49	7 882	641 126	95.92	8 599	955	27 274	4.08
71 583 000.00	67 270 000.00	492 945.70	34 700.00	7.04	34	2 586	18.71	26	3	11 239	81.29
18 663 000.00	13 200 000.00	770 627.30	399 143.45	51.79	–	–	–	72	9	4 662	100.00
14 346 000.00	16 010 000.00	915 222.90	17 150.00	1.87	2	194	7.32	23	31	2 455	92.68
11 090 000.00	12 560 000.00	640 200.00	–	–	–	–	–	–	1	1 672	100.00
99 382 000.00	68 050 000.00	3 649 323.25	202 391.35	5.55	45	4 195	22.59	52	144	14 375	77.41
25 026 000.00	33 310 000.00	1 552 992.00	–	–	–	–	–	–	17	4 246	100.00
8 111 000.00	9 347 000.00	550 508.40	–	–	–	–	–	–	2	600	100.00
20 703 200.00	20 480 000.00	1 155 996.00	–	–	–	–	–	94	19	3 994	100.00
–	–	298 638.00	–	–	–	–	–	–	12	3 056	100.00
13 296 000.00	16 690 000.00	716 912.00	–	–	5	392	33.33	–	12	784	66.67
21 444 000.00	25 030 000.00	715 822.00	–	–	16	936	37.45	–	10	1 563	62.55
22 849 000.00	29 570 000.00	1 325 837.50	5 574.00	0.42	4	431	18.52	–	33	1 896	81.48
10 264 000.00	6 519 000.00	408 864.00	160.00	0.04	–	–	–	28	9	1 874	100.00
–	–	182 482.00	190.00	0.10	13	810	43.83	2	21	1 038	56.17
52 927 000.00	39 840 000.00	2 583 010.85	110 200.65	4.27	1	134	0.89	83	107	14 854	99.11
25 450 000.00	25 220 000.00	1 196 666.70	–	–	–	–	–	35	4	2 900	100.00
214 546 000.00	190 800 000.00	12 389 697.89	1 058 934.20	8.55	21	1 421	6.93	4	106	19 080	93.07
10 405 000.00	16 130 000.00	795 193.00	14 588.00	1.83	3	274	8.99	3	15	2 775	91.01
14 987 000.00	20 010 000.00	916 844.00	–	–	1	80	5.77	–	8	1 306	94.23
15 840 000.00	10 390 000.00	635 844.80	8 888.50	1.40	–	–	–	23	27	3 793	100.00
61 233 000.00	46 070 000.00	3 261 415.70	506 116.35	15.52	50	4 536	30.67	217	48	10 253	69.33
45 532 000.00	46 120 000.00	2 608 293.00	–	–	–	–	–	256	33	11 169	100.00
16 913 000.00	14 380 000.00	892 167.00	217 620.00	24.39	–	–	–	70	16	3 598	100.00
6 022 000.00	5 605 000.00	350 980.00	17 460.00	4.97	4	353	21.80	32	9	1 266	78.20
7 418 900.00	7 395 000.00	387 979.16	732.00	0.19	3	329	22.82	1	17	1 113	77.18
14 653 000.00	21 980 000.00	961 644.00	–	–	–	–	–	–	10	2 261	100.00
63 618 000.00	67 020 000.00	3 386 793.10	5 150.00	0.15	–	–	–	72	18	9 913	100.00
17 454 000.00	17 910 000.00	1 148 712.00	–	–	–	–	–	65	47	6 925	100.00
22 514 000.00	28 010 000.00	1 315 545.00	–	–	–	–	–	–	13	3 311	100.00
24 363 000.00	25 260 000.00	1 526 842.20	–	–	–	–	–	65	13	9 066	100.00
74 562 000.00	80 500 000.00	4 210 468.55	178 958.40	4.25	–	–	–	73	24	15 037	100.00
28 064 000.00	28 490 000.00	1 327 922.54	94 851.88	7.14	–	–	–	174	73	5 919	100.00
108 990 000.00	86 260 000.00	5 824 806.20	–9 382.95	–0.16	–	–	–	557	85	18 396	100.00
22 008 000.00	22 100 000.00	1 398 408.00	–	–	–	–	–	90	13	3 289	100.00
77 209 000.00	77 350 000.00	4 187 401.20	–	–	–	–	–	39	18	26 456	100.00
195 981 000.00	164 640 000.00	13 995 098.31	1 176 687.35	8.41	–	–	–	503	89	72 058	100.00
7 167 000.00	5 976 000.00	454 571.40	37 305.45	8.21	–	–	–	41	20	2 594	100.00
114 209 000.00	52 590 000.00	3 200 000.40	–	–	–	–	–	–	1	13 000	100.00
40 085 000.00	25 810 000.00	1 793 337.15	446 636.00	24.91	–	–	–	188	21	12 873	100.00
100 404 000.00	64 830 000.00	500 000.10	–	–	–	–	–	–	2	10 910	100.00
10 363 000.00	12 790 000.00	776 994.20	29 124.78	3.75	9	1 039	19.67	57	32	4 243	80.33
14 239 000.00	11 870 000.00	966 996.00	–	–	–	–	–	20	1	876	100.00
44 701 000.00	44 020 000.00	2 802 138.60	–	–	–	–	–	13	7	29 311	100.00
27 625 000.00	19 830 000.00	1 465 272.10	1 271 333.20	86.76	–	–	–	115	20	8 350	100.00
4 028 000.00	3 686 000.00	278 411.00	19 100.00	6.86	1	102	5.81	–	23	1 653	94.19
13 543 000.00	16 630 000.00	996 766.20	1 550.00	0.16	2	247	9.04	–	42	2 485	90.96
16 257 000.00	14 590 000.00	1 228 567.90	264 319.21	21.51	1	127	1.43	36	121	8 779	98.57
28 843 000.00	34 740 000.00	2 092 708.20	–	–	–	–	–	200	5	1 870	100.00
24 450 000.00	24 570 000.00	2 051 169.55	–	–	–	–	–	–	3	10 900	100.00
42 934 000.00	38 030 000.00	2 404 655.21	1 269 875.96	52.81	–	–	–	46	22	9 936	100.00
27 100 000.00	31 290 000.00	1 853 743.80	–	–	–	–	–	–	3	2 533	100.00
43 949 000.00	41 210 000.00	2 263 451.00	116 373.50	5.14	35	3 914	38.42	172	27	6 273	61.58
–	–	166 019.00	–	–	–	–	–	–	10	1 282	100.00

Localité, adresse	Can- ton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de cons- truction	Date d'acqui- sition	Conditions de propriété
Winterthour, Sulzer-Allee 2	ZH	210	10 263	9 800	2012	12.07.2010	Propriété exclusive
Worblaufen, Ara-Strasse 6	BE	79	2 778	2 228	1988	02.12.1988	Propriété exclusive
Yverdon-les-Bains, Rue d'Orbe 1, 3, 5, 7, 9	VD	295	9 902	7 682	1995	31.12.2002	Propriété exclusive
Zofingen, Luzernerstrasse 2, 4	AG	105	2 199	3 051	1988	01.01.2002	Propriété exclusive
Zollikon, Seestrasse 17	ZH	47	1 119	1 343	1991	01.04.2003	Propriété exclusive
Zurich, Aemlerstrasse / Bimensdorferstrasse / Kalkbreitestrasse	ZH	135	6 267	3 639	1982	01.01.2002	Copropriété ²
Zurich, Baslerpark 1, Mürtchenstr. 25, 27, Baslerstr. 60, 62, Flurstr. 8 / Baslerpark 2, Mürtchenstr. 39	ZH	380	29 223	11 236	2002	01.02.2009	Propriété exclusive ¹
Zurich, Brauerstrasse 4	ZH	84	3 482	993	1983	01.12.2003	Propriété exclusive
Zurich, Limmatquai 84	ZH	9	537	141	1270	10.09.1996	Propriété exclusive
Zurich, Schärenmoosstrasse 77, 77a	ZH	115	11 349	3 873	2009	18.12.2007	Propriété exclusive
Zurich, Schulstrasse 37	ZH	35	3 320	733	1971	01.06.2009	Propriété exclusive
Zurich, Sihlstrasse 34	ZH	12	5 875	816	1973	01.06.2005	Propriété exclusive
Zurich, Uraniastrasse 28	ZH	12	2 079	405	1972	12.09.2013	Propriété exclusive
Total II		6 791	536 553	386 590			

Immeubles mixtes

Allschwil, Bettenstrasse 18, 20, 22 / Steinbühlweg 13, 15	BL	67	4 133	3 436	1967	01.01.2002	Propriété exclusive
Bâle, Bärschwilstrasse 4 / Güterstrasse 218	BS	17	1 840	524	1993	01.10.2010	Propriété exclusive
Bâle, Liestalerstrasse 30 / Farnsbürgerstrasse 37 / Farnsbürgerstrasse 45	BS	132	6 776	2 457	1962	31.12.2002	Propriété exclusive
Bâle, Tellplatz 11, 12	BS	48	3 480	981	1956	01.01.2002	Propriété exclusive
Berne, Sulgenauweg 31, Monbijoustrasse 99	BE	31	1 588	958	1898	01.12.2013	Propriété exclusive
Corsier-sur-Vevey, Avenue Reller 38, 40, 42	VD	356	9 878	8 619	1972	01.01.2002	Propriété exclusive
Delémont, Chemin De Bellevoie	JU	275	11 098	5 252	2013	01.01.2014	Propriété exclusive
Eschenbach SG, Rickenstrasse 8	SG	61	1 980	2 987	1991	01.11.1993	Propriété exclusive
Fahrwangen, Hintergasse 10, 12	AG	60	3 856	5 041	1993	24.07.2007	Propriété exclusive
Genève, Rue du Mont Blanc 13	GE	36	1 521	266	1925	30.11.2004	Propriété exclusive
Genève, Boulevard des Philosophes 12	GE	68	3 518	926	1978	27.06.1979	Propriété exclusive
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	SO	92	1 604	3 560	2001	15.09.2010	Propriété exclusive ¹
Kirchberg, Solothurnstrasse 17	BE	164	7 689	8 142	1916	01.07.2009	Propriété exclusive
Langenthal, Marktgasse 2, 4, 6, 8 / Jurastr. 15, 17 «untere Marktgasse»	BE	338	9 014	4 799	2008	20.12.2006	Propriété exclusive
Langenthal, Marktgasse 46a, 52, 54	BE	31	2 701	1 352	1928/1995	01.07.2004	Propriété exclusive
Lausanne, Rue Caroline 4, 6, 8, 10 / Rue Marterey 9, 11	VD	318	18 294	3 863	1910	31.12.2002	Propriété par étage
Lutry, Route de Taillepied 94 / Route de Lavaux 103	VD	126	5 700	4 616	1974	01.12.2003	Propriété exclusive
Lucerne, Kauffmannweg 20, 22, 24	LU	48	3 357	694	1990	14.11.1988	Propriété exclusive
Lucerne, Rösslimattstrasse 2, 4	LU	29	2 610	905	1987	03.08.2009	Propriété exclusive
Orbe, Route de Valeyres 1 / Chemin des Ecoliers	VD	158	5 367	18 125	1994	31.12.2002	Propriété par étage
Paudex, Rue Fontaine 5, 7, 9, 11 / Rue Simplon 16	VD	139	4 176	3 997	1993	01.01.2002	Propriété exclusive
Pratteln, Bahnhofstrasse 1	BL	13	1 299	422	1946	29.09.1987	Propriété exclusive
Romanshorn, Obere Zelgstrasse 2, Maria-Stader-Weg 14	TG	28	1 439	1 942	1933	23.06.2011	Propriété exclusive
Soleure, Gurzelngasse 36	SO	13	759	239	1850	30.11.2004	Propriété exclusive
St-Gall, Spisergasse 26, 28, 30, 32 / Zeughausgasse 7	SG	35	3 138	777	1989	01.01.2002	Propriété exclusive
St-Gall, Zeughausgasse 22	SG	24	1 888	321	1919	15.09.2010	Propriété exclusive
Thoun, Aarestrasse 2	BE	100	7 851	3 958	2014	13.09.2011	Propriété exclusive
Thoun, Allmendstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, Gewerbestrasse 4, Projekt Puls	BE	417	15 864	–	–	13.09.2011	Propriété exclusive
Weinfelden, Marktstrasse 28	TG	67	2 403	1 266	1995	01.12.2003	Propriété exclusive
Wetzikon, Pappelstrasse 16	ZH	33	1 320	953	1988	29.09.1988	Propriété exclusive
Windisch, Klosterzelgstrasse 1a–1c / Hauserstrasse 2a–2f	AG	224	9 809	16 319	2014	16.12.2011	Propriété exclusive
Wohlen, Alte Bahnhofstrasse 1	AG	104	2 304	2 216	1961	30.09.1994	Propriété exclusive
Zuchwil, Dorfackerstrasse 25, 25a	SO	170	4 524	4 624	1962	01.12.2013	Propriété exclusive
Zug, Baarerstrasse 110a, 110b, 110c, 112	ZG	175	6 524	3 498	1971	01.01.2002	Propriété exclusive
Zurich, Forchstrasse 261	ZH	41	2 974	2 094	1963	01.12.2010	Propriété exclusive
Zurich, Freischützgasse 14	ZH	72	2 236	591	1983	15.09.2010	Propriété exclusive
Zurich, Luggwegstrasse 9 / Albulastrasse 50, «Connect»	ZH	322	17 585	8 980	1928/1972	01.06.2003	Propriété exclusive
Zurich, Stäblistrasse 2 / Winkelriedstrasse 15	ZH	53	1 746	1 074	1987	01.02.2006	Propriété exclusive
Zurich-Schwamendingen, Überlandstrasse 437–441	ZH	187	8 795	6 808	2011	17.06.2011	Propriété exclusive
Zurich, Zurlindenstrasse 111, Bremgartenstrasse 51	ZH	65	3 828	1 387	1938	01.12.2010	Propriété exclusive
Total III		4 737	206 466	138 969			

Immeubles en construction (y compris terrain)

Aarau, Bleichemattstrasse 31, Hintere Bahnhofstrasse	AG	–	–	10 161	2018	30.06.2011	Propriété exclusive
Beringen, Im Benze 41, 43, 45, 47, 49	SH	–	–	11 506	2016	06.05.2013	Propriété exclusive
Wädenswil, Holzmoosrütisteig 1, 2, 3	ZH	–	–	6 149	2019	01.01.2002	Propriété exclusive
Bienne, Marie-Louise-Blösch-Weg	BE	–	–	6 155	2016	01.01.2014	Propriété exclusive
Flims, Projekt Stenna	GR	–	–	–	2018	15.08.2014	Propriété exclusive
Oiten, Aarepark	SO	–	–	2 138	2016	03.12.2013	Propriété exclusive
Pieterlen, Bahnhofstrasse	BE	–	–	5 866	2016	01.01.2014	Propriété exclusive
Selzach, Bäriswilstrasse Lindenpark	SO	–	–	10 679	2017	20.11.2013	Propriété exclusive
Strengelbach, Wiggerweg, «Parkresidenz Strengelbach»	AG	–	–	13 983	2017	24.04.2014	Propriété exclusive
Visp, Arnikaweg	VS	–	–	6 105	2015	30.10.2013	Propriété exclusive
Zurich-Altstetten, Vulkanstrasse 110, BASF-Areal	ZH	–	–	12 119	2018	22.02.2012	Propriété exclusive
Total IV		–	–	84 861			

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
48 367 000.00	53 550 000.00	2 914 025.00	–	–	–	–	–	200	10	10 263	100.00
11 946 000.00	8 651 000.00	578 411.00	64 614.60	11.17	–	–	–	62	17	2 778	100.00
44 326 000.00	37 800 000.00	2 885 293.00	68 265.80	2.37	20	2 088	21.09	227	48	7 814	78.91
6 580 000.00	5 313 000.00	425 750.55	36 546.80	8.58	5	351	15.96	85	15	1 848	84.04
8 672 000.00	8 874 000.00	465 573.00	18 404.00	3.95	–	–	–	34	13	1 119	100.00
39 184 000.00	43 675 000.00	2 083 453.63	59 566.39	2.86	26	2 183	34.83	94	11	4 164	66.44
131 479 000.00	98 670 000.00	7 921 268.30	1 604 912.10	20.26	1	118	0.40	314	65	29 105	99.60
15 385 000.00	20 450 000.00	981 126.50	4 236.00	0.43	18	1 379	39.60	49	17	2 103	60.40
6 570 000.00	9 684 000.00	410 592.00	–	–	1	94	17.50	–	8	443	82.50
57 306 000.00	57 420 000.00	3 532 066.32	172 889.60	4.89	–	–	–	82	33	11 349	100.00
15 570 000.00	18 430 000.00	795 131.00	1 237.20	0.16	1	86	2.59	14	20	3 234	97.41
42 007 000.00	53 930 000.00	2 311 968.00	–	–	–	–	–	–	12	5 875	100.00
29 216 000.00	32 390 000.00	1 300 512.00	–	–	–	–	–	3	9	2 079	100.00
2 473 952 100.00	2 250 815 000.00	130 578 076.36	9 526 403.77	7.30	322	28 399	5.29	4 711	1 754	508 234	94.72
10 450 000.00	13 890 000.00	788 916.70	51 857.80	6.57	23	1 903	46.04	29	15	2 230	53.96
6 404 600.00	6 778 000.00	361 261.80	–	–	14	1 257	68.32	–	3	583	31.68
20 855 000.00	28 780 000.00	1 622 990.85	4 228.50	0.26	62	4 680	69.07	61	9	2 096	30.93
11 977 000.00	13 390 000.00	668 598.00	4 476.50	0.67	25	2 350	67.53	10	13	1 130	32.47
6 750 000.00	6 949 000.00	324 048.50	6 535.50	2.02	11	1 020	64.23	12	8	568	35.77
36 371 000.00	39 620 000.00	2 417 470.80	155 655.00	6.44	116	6 091	61.66	226	14	3 787	38.34
46 810 000.00	45 260 000.00	2 601 947.64	599.88	0.02	114	8 450	76.14	149	12	2 648	23.86
8 599 000.00	6 030 000.00	381 780.00	1 800.00	0.47	18	1 508	76.16	41	2	472	23.84
11 576 000.00	9 600 000.00	737 338.50	109 768.15	14.89	23	2 419	62.73	31	6	1 437	37.27
13 853 000.00	18 330 000.00	740 124.00	24 375.00	3.29	17	819	53.85	–	19	702	46.15
12 933 000.00	19 270 000.00	946 462.80	790.00	0.08	36	2 165	61.54	27	5	1 353	38.46
7 606 000.00	8 027 000.00	382 605.20	2 149.00	0.56	5	602	37.53	69	18	1 002	62.47
30 120 000.00	34 210 000.00	1 808 553.75	42 067.15	2.33	20	2 954	38.42	128	16	4 735	61.58
53 980 000.00	48 770 000.00	2 604 657.51	271 181.25	10.41	30	3 593	39.86	250	58	5 421	60.14
5 465 000.00	6 166 000.00	382 099.40	19 620.00	5.13	13	1 287	47.65	2	16	1 414	52.35
66 590 000.00	78 770 000.00	4 653 596.90	15 124.50	0.33	126	9 687	52.95	168	24	8 607	47.05
23 228 000.00	28 850 000.00	1 255 130.00	69 992.50	5.58	51	3 537	62.05	70	5	2 163	37.95
20 764 000.00	17 790 000.00	864 562.50	28 224.50	3.26	33	2 186	65.12	3	12	1 171	34.88
10 925 000.00	15 190 000.00	743 723.04	8 102.00	1.09	2	338	12.95	16	11	2 272	87.05
13 920 000.00	17 080 000.00	1 113 502.00	1 600.00	0.14	32	2 776	51.72	120	6	2 591	48.28
13 724 900.00	16 800 000.00	991 860.00	25 630.00	2.58	29	3 122	74.76	87	23	1 054	25.24
5 698 000.00	4 186 000.00	232 955.50	10 976.00	4.71	7	579	44.57	–	6	720	55.43
5 662 000.00	5 392 000.00	296 680.00	110 270.00	37.17	12	1 169	81.24	14	2	270	18.76
3 189 000.00	3 801 000.00	235 713.00	3 819.00	1.62	5	419	55.20	–	8	340	44.80
9 113 000.00	10 200 000.00	689 283.00	3 948.00	0.57	16	1 333	42.48	–	19	1 805	57.52
7 575 000.00	8 330 000.00	401 151.00	10 542.00	2.63	8	852	45.13	–	16	1 036	54.87
42 585 000.00	42 980 000.00	2 097 143.70	181 270.90	8.64	37	2 684	34.19	49	14	5 167	65.81
102 192 000.00	95 400 000.00	2 232 430.08	922 044.10	41.30	144	10 885	68.61	247	26	4 979	31.39
6 461 000.00	7 856 000.00	435 412.00	15 423.00	3.54	17	1 508	62.75	37	13	895	37.25
3 959 000.00	4 612 000.00	278 664.00	19 503.00	7.00	7	719	54.47	17	9	601	45.53
48 143 000.00	47 920 000.00	2 591 651.80	1 135 675.20	43.82	87	8 177	83.36	116	21	1 632	16.64
10 760 000.00	8 521 000.00	545 535.40	69 513.36	12.74	23	1 582	68.66	67	14	722	31.34
13 058 000.00	14 860 000.00	752 118.80	35 300.50	4.69	56	4 017	88.79	109	5	507	11.21
25 442 000.00	33 540 000.00	1 618 986.20	16 991.00	1.05	50	3 297	50.54	102	23	3 227	49.46
20 900 000.00	20 000 000.00	787 278.84	208 798.97	26.52	13	1 313	44.15	21	7	1 661	55.85
15 189 000.00	19 560 000.00	874 447.60	2 041.80	0.23	41	1 420	63.51	26	5	816	36.49
88 074 000.00	107 330 000.00	5 286 486.44	279 381.15	5.28	164	13 056	74.25	133	25	4 529	25.75
7 576 000.00	10 650 000.00	484 970.00	3 100.00	0.64	17	1 149	65.81	29	7	597	34.19
47 929 000.00	54 590 000.00	2 691 414.65	154 393.50	5.74	69	5 344	60.76	106	12	3 451	39.24
29 486 000.00	30 170 000.00	777 136.00	–42 891.33	–5.52	18	2 063	53.89	38	9	1 765	46.11
925 892 500.00	1 009 448 000.00	49 700 687.90	3 983 877.38	8.02	1 591	124 310	60.21	2 610	536	82 156	39.79
33 865 000.00	33 865 000.00	109 882.15	7 086.60	6.45	–	–	–	70	–	–	–
29 754 000.00	29 754 000.00	135 270.00	44 980.00	33.25	–	–	–	–	–	–	–
9 938 000.00	9 938 000.00	399 173.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10 998 000.00	10 998 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
34 933 000.00	34 933 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
21 061 000.00	21 061 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
14 303 000.00	14 303 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
21 748 000.00	21 748 000.00	153 450.00	89 372.50	58.24	–	–	–	–	–	–	–
11 078 000.00	11 078 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12 450 000.00	12 450 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
44 319 000.00	44 319 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
244 447 000.00	244 447 000.00	797 775.15	141 439.10	17.73	–	–	–	70	–	–	–

Localité, adresse	Can- ton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de cons- truction	Date d'acqui- sition	Conditions de propriété
Immeubles en droit de superficie							
Frick , Hauptstrasse 15	AG	1	–	2 583		15.09.2010	Propriété exclusive
Total V		1	–	2 583			
Copropriété							
Berne , Jupiterstrasse 13a, 15, Quartierzentrum Wittigkofen – ME	BE	–	–	–	1980	01.12.2013	Copropriété ³
Berne , Neuengasse 24 – ME	BE	–	–	–	1980	01.12.2013	Copropriété
Chiasso , Serfontana – ME	TI	–	–	–	1974	01.07.2002	Copropriété
Genève , ICC	GE	–	–	–	1989	01.07.2002	Copropriété
Zurich , Sihlcity (CSA)	ZH	1 150	17 562	6 929	2007	26.06.2003	Copropriété
Total VI		1 150	17 562	6 929			
Propriété par étage en vente							
Windisch , Klosterzelgstrasse 3,5 / Römerstrasse 4	AG	–	–	4 646	2014	16.12.2011	Propriété par étage
Mellingen , Neugrün	AG	–	–	5 058	2014	31.12.2009	Propriété par étage
Total VII		–	–	9 704			
Total général		30 115	1 428 981	1 613 696			

¹ Propriété exclusive en droit de superficie² Copropriété $50/100 = 1\,819\text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble $3\,638\text{ m}^2$)³ Copropriété en droit de superficie

* Immeubles vendus durant la période 2014/2015

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
1 563 200.00	1 653 000.00	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
1 563 200.00	1 653 000.00	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
601 000.00	604 000.00	26 291.15	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 297 000.00	1 342 000.00	59 778.55	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6 495 000.00	6 857 000.00	304 187.95	–	–	–	–	–	–	1	–	–
47 467 700.00	51 922 000.00	2 657 902.45	–	–	–	–	–	–	1	–	–
99 605 000.00	138 046 000.00	6 896 394.30	–	–	16	1 734	9.87	867	267	15 828	90.13
155 465 700.00	198 771 000.00	9 944 554.40	–	–	16	1 734	9.87	867	269	15 828	90.13
5 894 000.00	9 400 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 938 000.00	2 095 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8 832 000.00	11 495 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 987 536 200.00	6 240 298 000.00	328 938 070.25	19 841 709.95	6.03	9 795	793 835	55.55	15 990	3 246	617 664	43.22

Rapport d'évaluation

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement sont tenues de faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs terrains par des experts en évaluation indépendants. Les biens immobiliers de CSF Real Estate Switzerland ont été évalués individuellement par Wüest & Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2015 en sachant qu'une visite a ici eu lieu trois ans après la première inspection.

Le Credit Suisse était responsable de la fourniture des documents actuels concernant les biens immobiliers à évaluer.

2 Normes d'évaluation

Wüest & Partner certifie que les évaluations ont eu lieu conformément aux dispositions et normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest & Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale».

Les biens immobiliers en construction ont été évalués au coût historique dès lors que cette méthode n'aboutissait pas à une valeur supérieure à la valeur de marché effective («usure»).

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow) qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. Cette actualisation s'effectue pour chaque bien conformément au marché et par ajustement aux risques, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest & Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest & Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations liées à la présente évaluation.

Zurich, le 20 juillet 2015
Wüest & Partner AG

Gino Fiorentin Andreas Ammann

Data Report au 30 juin 2015

CSF Real Estate Switzerland Commercial



Chiffres clés

Taux des pertes sur loyers (taux des pertes sur rendements)	5,87%
Quote-part des fonds étrangers	21,37%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	82,30%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0,56%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0,78%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,96%
Rendement sur distribution	n/d
Quote-part de la distribution (Payout ratio)	n/d
Rendement des placements	4,77%
Quote-part des fonds étrangers	22,95%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,88%
Taux d'escompte moyen	réel 4,31% / nominal 5,11%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	3,34%–4,82%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	4,30%–5,70%

Product Team

Product Manager

Stephan Auf der Maur

Asset Manager

Murat Saydam

Financial Manager

Pascal Steiner

Construction

Torsten Gottsmann

Product Assistant

Lynn-Anja Heer

Impôts sur les bénéfices de liquidation et autres dettes au 30 juin 2015

	30.06.2015		30.06.2014	
	en CHF	en %*	en CHF	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	5 802 000.00	0,50%	5 315 000.00	0,49%

* des valeurs vénales

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Commercial.

Compte de fortune

	30.6.2015	30.6.2014
	CHF	CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	603 489.68	376 182.16
Créances à court terme	40 655 935.10	19 198 661.23
Comptes de régularisation actifs	186 807.37	779 900.59
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	0.00	48 099 700.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	1 165 110 000.00	1 039 358 000.00
Fortune totale moins:	1 206 556 232.15	1 107 812 443.98
Engagements à court terme	17 586 683.45	16 162 700.28
Comptes de régularisation passifs	4 520 181.10	4 706 769.95
Impôts latents	5 802 000.00	5 315 000.00
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts à rémunérer)	249 000 000.00	320 000 000.00
Fortune nette	929 647 367.60	761 627 973.75
Valeur d'inventaire par droit	1 266.95	1 209.25
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	761 627 973.75	749 537 746.80
Emissions de droits	182 313 804.59	24 339 201.98
Rachats de droits	–52 792 981.53	–49 368 369.09
Autres transactions sur droits	–7 596 490.79	3 661 733.70
Bénéfice total	46 095 061.58	33 457 660.36
Fortune nette à la fin de l'exercice	929 647 367.60	761 627 973.75
Evolution des droits en circulation		
Situation au début de l'exercice	629 835	651 036
Droits émis	146 570	20 326
Droits rachetés	–42 637	–41 527
Nombre de droits en circulation	733 768	629 835
Résultat prévu pour réinvestissement par droit	64.12	61.22

Compte de résultats

	1.7.2014–	1.7.2013–
	30.6.2015	30.6.2014
	CHF	CHF
– Produit des loyers théoriques	61 406 681.85	53 216 054.85
– Logements vacants	–3 451 600.91	–1 988 408.54
– Pertes d'encaissement sur loyers	–153 324.95	–12 358.70
Revenu locatif net	57 801 755.99	51 215 287.61
– Maintenance	–2 310 284.68	–1 399 822.76
– Réparation	–336 251.17	–631 307.08
Entretien immeubles	–2 646 535.85	–2 031 129.84
– Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	–724 835.63	–776 009.48
– Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	–464 251.23	–241 956.71
– Assurances	–504 788.83	–407 989.85
– Frais d'administration	–1 894 131.20	–1 538 133.15
– Frais de location et d'insertion	–230 749.75	–181 681.45
– Impôts et taxes	–576 541.60	–543 618.75
– Autres charges d'exploitation	–327 512.72	–154 201.18
Charges d'exploitation	–4 722 810.96	–3 843 590.57
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	50 432 409.18	45 340 567.20
– Intérêts actifs	18 688.51	25 777.47
– Produits des rentes de droits de superficie	88 002.60	88 137.30
– Autres produits	1 436 995.51	177 194.31
Autres revenus	1 543 686.62	291 109.08
– Intérêts hypothécaires	–3 218 185.10	–2 083 241.27
– Autres intérêts passifs	–238.35	–810.60
– Rentes de droits de superficie payées	–112 325.00	–84 600.00
Charge de financement	–3 330 748.45	–2 168 651.87
– Honoraires de gérance	–4 619 326.99	–4 048 388.36
– Autres frais d'administration	–9 101.21	–54 242.02
Frais d'administration	–4 628 428.20	–4 102 630.38
– Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	5 074 031.93	935 924.48
– Versement de revenus courus lors du rachat de droits	–1 234 189.50	–1 616 918.36
Revenus / Charges des droits de mutation	3 839 842.43	–680 993.88
Produit net	47 856 761.58	38 679 400.15
Gains et pertes en capital réalisés	0.00	–195.40
Bénéfice réalisé	47 856 761.58	38 679 204.75
Gains et pertes en capital non réalisés	–1 274 700.00	–5 334 544.39
Variation des impôts latents	–487 000.00	113 000.00
Bénéfice total	46 095 061.58	33 457 660.36
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	47 856 761.58	38 679 400.15
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	–806 549.24	–119 820.41
Résultat prévu pour réinvestissement	47 050 212.34	38 559 579.74

Répartition géographique des immeubles

Nombre des immeubles /commune

- 1
- 2
- 3
- plus de 3

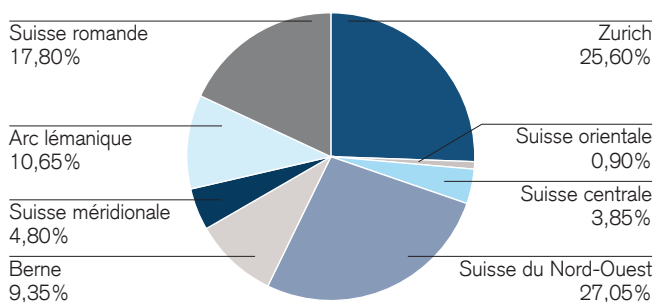


Bahnhofplatz, Frauenfeld

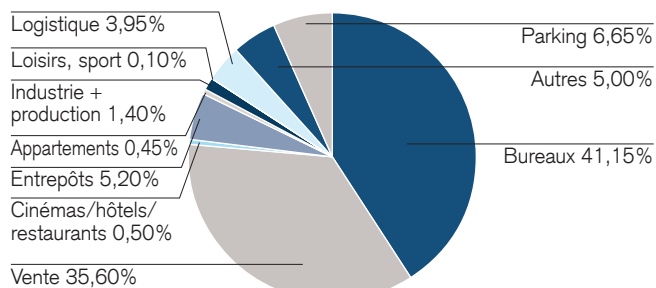


Dörflistrasse, Zurich

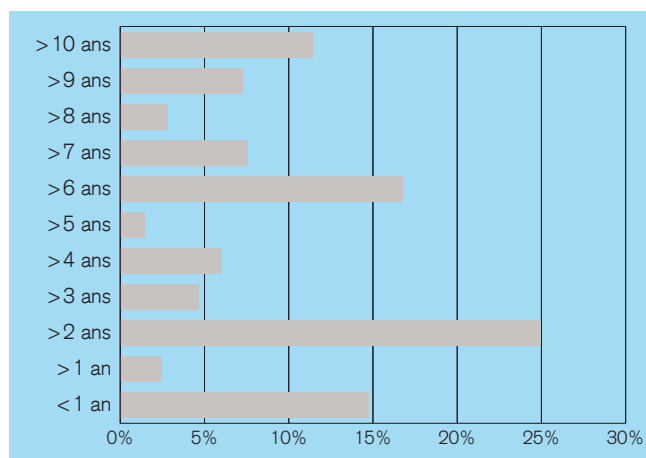
Répartition géographique selon valeur vénale



Répartition selon affectation / Produit net des loyers encaissés



Durée du contrat selon produit net des loyers encaissés



Chiffres-clés du portefeuille

Nombre des immeubles	25
Total des objets	37
Total des objets de location	4 255
Total appartements	14
Valeur vénale	1 165 110 000
Prix de revient	1 155 182 000
Loyers encaissés (revenu locatif net)	57 801 756
Pertes sur loyers	5,87%



Victor von Bruns-Strasse, Neuhausen

Achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2015
Immeubles d'habitation		
—		
Immeubles à usage commercial		
Spreitenbach , EKZ Tivoli, (arrondissement 1.4% part de PPE)	01.08.2014	8 380 000
Stabio , Via Laveggio 13	01.01.2015	55 722 000
Immeubles mixtes		
—		
Immeubles en construction (y compris terrain)		
—		
Copropriété		
—		
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015		64 102 000
Engagement d'achat		
Sion , Rue de la Piscine 10		32 240 000
Transactions entre les groupes de placement		
—		

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2014
—		
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015		—
Parts en circulation		
Situation au 01.07.2014		629 835
Emissions		146 570
Rachats		–42 637
Situation au 30.06.2015		733 768

Inventaire des immeubles

Localité, adresse	Canton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m²	Surface en m²	Année de construction	Date d'acquisition	Conditions de propriété
Immeubles d'habitation							
Total I		–	–	–			
Immeubles à usage commercial							
Aarau , Industriestrasse 1, GAIS-Center	AG	223	8 871	10 385	2010	01.10.2010	Propriété exclusive
Bâle , Aeschenvorstadt 56	BS	157	7 114	1 388	1990	01.07.2010	Propriété exclusive
Collombey-Muraz , Z.A. Pré Jacquet 1, «Centre Commercial Parc du Rhône»	VS	30	16 204	29 400	2003	01.05.2012	Propriété exclusive
Erlenbach , Seestrasse 76, 78	ZH	122	5 675	3 187	1900 / 2010	01.02.2014	Propriété exclusive
Frauenfeld , Bahnhofplatz 76, 76a	TG	46	2 783	1 236	1951	01.02.2011	Propriété exclusive
La Chaux-de-Fonds , J.-L. Chevrolet 4–4a, 6–6a, Bonne-Fontaine 41	NE	233	21 616	20 259	1999–2008	21.09.2010	Propriété exclusive
Lucerne , Geissensteinring 45	LU	26	10 272	4 158	1975	15.09.2010	Propriété exclusive
Lucerne , Tribschenstrasse 54	LU	10	1 325	1 517	1967	15.09.2010	Propriété exclusive
Lucerne , Tribschenstrasse 56, 60	LU	62	1 739	4 210	1965	15.09.2010	Propriété exclusive
Matran , Route du Bois 1, 3, 5	FR	448	16 393	22 815	2007	30.07.2010	Propriété exclusive
Neuhausen am Rheinfall , Victor von Bruns-Strasse 21	SH	98	3 946	2 466	2011	25.08.2011	Propriété exclusive
Ostermundigen , Milchstrasse 10, «Milky Way»	BE	22	2 114	5 408	2007	31.10.2011	Propriété exclusive
Ostermundigen , Milchstrasse 2, 4, 6, 8, «Milky Way»	BE	181	10 759	14 967	2007	31.10.2011	Propriété exclusive
Oensingen , Ostringstrasse 11, 11a, 11b	SO	6	12 441	14 684	2001	01.04.2012	Propriété exclusive
Regensdorf , Althardstrasse 80	ZH	478	16 377	9 661	2002	10.09.2013	Propriété exclusive
Spreitenbach , EKZ Tivoli, STWE	AG	28	13 037	5 035	1971/1974	01.01.2014	Propriété par étage
Spreitenbach , Industriestrasse 171	AG	424	20 920	14 329	1969	30.11.2010	Propriété exclusive
Stabio , Via Laveggio 13	TI	272	38 095	37 073	1985, 2009	01.01.2015	Propriété exclusive
Tolochenaz , Lake Geneva Park, Gebäude C	VD	161	6 781	10 870	2013	07.07.2011	Propriété exclusive
Versoix , Rte de Suisse 160, 162	GE	275	11 045	11 170	2015	27.07.2012	Propriété exclusive
Winterthur , Industriestrasse 43, 44, «EKZ Grüzepark»	ZH	369	22 397	48 637	1979/2006	17.01.2012	Propriété exclusive
Zollikofen , Bernstrasse 160, 162, 164	BE	249	10 884	9 544	2005	15.09.2010	Propriété exclusive
Zurich , Dörflistrasse 120	ZH	193	7 364	2 247	1987	15.09.2010	Propriété exclusive
Zurich , Reitergasse 9 + 11	ZH	57	4 368	1 085	1922/1983	15.09.2010	Propriété exclusive
Total II		4 170	272 520	285 731			
Immeubles mixtes							
Lausanne , Rue de Genève 70+72	VD	85	2 918	1 946	1993	01.03.2013	Propriété exclusive
Total III		85	2 918	1 946			
Immeubles en construction (y compris terrain)							
Total IV		–	–	–			
Immeubles en droit de superficie							
Total V		–	–	–			
Copropriété							
Total VI		–	–	–			
Total général		4 255	275 438	287 677			

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52 741 000.00	44 936 000.00	2 283 611.80	171 597.90	7.51	-	-	-	169	54	8 871	100.00
52 226 000.00	47 734 000.00	2 728 191.32	148 197.00	5.43	-	-	-	124	33	7 114	100.00
77 788 500.00	78 249 000.00	4 197 887.35	153 816.00	3.66	-	-	-	-	30	16 204	100.00
26 783 000.00	28 314 000.00	1 529 020.65	36 010.00	2.36	-	-	-	64	58	5 675	100.00
9 940 000.00	10 718 000.00	677 143.00	3 000.00	0.44	-	-	-	15	31	2 783	100.00
62 537 000.00	66 623 000.00	3 938 688.00	-	-	-	-	-	222	11	21 616	100.00
38 067 000.00	36 240 000.00	2 504 424.00	-	-	1	123	1.20	7	18	10 149	98.80
3 805 000.00	3 950 000.00	246 948.00	-	-	-	-	-	6	4	1 325	100.00
4 235 000.00	4 416 000.00	221 772.00	-	-	-	-	-	61	1	1 739	100.00
58 775 000.00	62 666 000.00	3 415 108.20	-	-	-	-	-	438	10	16 393	100.00
23 740 000.00	24 898 000.00	1 294 200.00	-	-	-	-	-	92	6	3 946	100.00
13 921 800.00	13 385 000.00	905 144.40	-	-	-	-	-	18	4	2 114	100.00
57 840 800.00	56 911 000.00	3 134 491.80	-	-	-	-	-	170	11	10 759	100.00
20 644 200.00	21 458 000.00	1 187 412.00	-	-	-	-	-	-	6	12 441	100.00
72 771 000.00	72 127 000.00	4 644 631.95	528 234.01	11.37	-	-	-	350	128	16 377	100.00
117 549 000.00	117 263 000.00	6 698 440.55	162 433.00	2.42	-	-	-	-	28	13 037	100.00
81 974 000.00	84 093 000.00	4 529 473.68	-	-	-	-	-	415	9	20 920	100.00
55 666 000.00	55 722 000.00	1 597 500.00	-	-	-	-	-	250	22	38 095	100.00
44 478 000.00	44 802 000.00	2 678 827.65	1 292 376.00	48.24	-	-	-	142	19	6 781	100.00
62 374 700.00	63 425 000.00	902 471.95	897 370.00	99.43	-	-	-	260	15	11 045	100.00
89 039 000.00	91 101 000.00	4 468 775.40	206 301.95	4.62	-	-	-	320	49	22 397	100.00
39 639 000.00	38 433 000.00	2 354 115.80	135.00	0.01	-	-	-	210	39	10 884	100.00
40 793 000.00	40 237 000.00	2 573 294.95	450.00	0.02	-	-	-	156	37	7 364	100.00
34 558 000.00	41 516 000.00	1 869 096.00	4 725.00	0.25	2	240	5.49	40	15	4 128	94.51
1 141 886 000.00	1 149 217 000.00	60 580 670.45	3 604 645.86	5.95	3	363	0.13	3 529	638	272 157	99.87
13 296 000.00	15 893 000.00	826 011.40	280.00	0.03	11	674	23.10	57	17	2 244	76.90
13 296 000.00	15 893 000.00	826 011.40	280.00	0.03	11	674	23.10	57	17	2 244	76.90
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 155 182 000.00	1 165 110 000.00	61 406 681.85	3 604 925.86	5.87	14	1 037	0.38	3 586	655	274 401	99.62

Rapport d'évaluation

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3 de l'OFP, les fondations de placement sont tenues de faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs terrains par des experts en évaluation indépendants. Sur mandat de la fondation de placement du Credit Suisse, les biens immobiliers de la CSF Real Estate Switzerland Commercial ont été évalués individuellement au 30 juin 2015 par Ernst & Young AG (EY), expert en évaluation indépendant, afin de les intégrer aux comptes de l'entreprise. L'inspection des biens s'effectue, selon la pratique, dans le cadre d'un roulement de trois ans. Credit Suisse AG était responsable de la fourniture des documents nécessaires à l'évaluation.

2 Normes d'évaluation

EY certifie que les évaluations ont eu lieu conformément aux principes d'évaluation réglementaires de la fondation de placement ainsi qu'aux dispositions légales prévues par l'art. 48, phrase 1. La valeur actuelle a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale».

3 Méthode d'évaluation des biens de rendement et des biens en construction

L'évaluation des biens de rendement a été réalisée à la valeur de marché en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow) qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. Cette actualisation s'effectue pour chaque bien conformément au marché et par ajustement aux risques, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Un contrôle de plausibilité des postes de produits et de coûts a été effectué dans le cadre de cette évaluation. EY disposait pour cela de valeurs de décompte mises à disposition par le Credit Suisse pour

chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

Les immeubles en construction ont été évalués au coût historique. Dès lors que cette méthode n'aboutissait pas à une valeur supérieure à la valeur de marché effective, aucun amortissement («usure») n'a été enregistré. L'enregistrement au bilan a inclus les frais d'investissement impliqués jusqu'ici, y compris les dévalorisations éventuelles.

Afin de calculer la valeur de marché à la date de référence, le prix de revient (paiements accumulés) a été comparé avec l'état actuel du projet. Afin d'estimer la valeur en fin d'année ramenée à la date de référence, nous avons pris en compte la somme des paiements effectués jusque-là.

Les données concernant les projets de construction, le calendrier, les frais de réalisation et la location future ont été reprises par le donneur d'ordre dès lors qu'elles étaient disponibles de façon concrète (autorisations, plans, décompte des frais/demandes d'investissement...) ou paraissaient vraisemblables.

En l'absence d'un commerce public régulier et en fonction de la situation individuelle de chaque bien, toute méthode d'évaluation fait appel à des approximations et à des suppositions dont l'évolution peut avoir une influence essentielle sur la valeur estimée du bien concerné.

4 Indépendance et limite

EY certifie son indépendance par rapport à la fondation de placement du Credit Suisse «RES Commercial». L'évaluation a pour unique objectif celui cité plus haut et ne peut être utilisée d'aucune autre manière. EY se décharge de toute responsabilité face aux tiers.

Zurich, le 9 juillet 2015
Ernst & Young AG

Rolf F. Bach André Mathis MRICS
Executive Director Senior Manager

Data Report au 30 juin 2015

CSF Real Estate Switzerland Residential



Chiffres clés

Taux des pertes sur loyers (taux des pertes sur rendements)	4,79%
Quote-part des fonds étrangers	22,06%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75,05%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0,61%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0,86%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	5,64%
Rendement sur distribution	n/d
Quote-part de la distribution (Payout ratio)	n/d
Rendement des placements	4,70%
Quote-part des fonds étrangers	26,40%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	4,36%
Taux d'escompte moyen	réel 3,89% / nominal 4,94%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	3,40%–4,90%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	4,44%–5,96%

Product Team

Product Manager

Stephan Auf der Maur

Asset Manager

Murat Saydam

Financial Manager

Pascal Steiner

Construction

Torsten Gottsmann

Product Assistant

Lynn-Anja Heer

Impôts sur les bénéfices de liquidation et autres dettes au 30 juin 2015

	30.06.2015		30.06.2014	
	en CHF	en %*	en CHF	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	10 297 000.00	1,39%	7 938 000.00	1,22%

* des valeurs vénales

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential.

Compte de fortune

	30.6.2015 CHF	30.6.2014 CHF
Valeurs patrimoniales		
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit		
– Dépôts à vue	123 239.12	567 393.90
Créances à court terme	8 729 396.72	7 168 364.50
Comptes de régularisation actifs	62 624.32	118 328.45
Bien-fonds		
– Immeubles en construction (y compris terrain)	40 030 000.00	31 904 000.00
– Constructions achevées (y compris terrain)	682 686 000.00	602 573 000.00
Parts de copropriétés	18 333 100.00	18 399 900.00
Fortune totale moins:	749 964 360.16	660 730 986.85
Engagements à court terme	19 204 413.90	12 777 590.15
Comptes de régularisation passifs	4 963 713.50	6 169 060.55
Impôts latents	10 297 000.00	7 938 000.00
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts à rémunérer)	163 500 000.00	179 000 000.00
Fortune nette	551 999 232.76	454 846 336.15
Valeur d'inventaire par droit	1 497.41	1 430.15
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	454 846 336.15	407 573 621.28
Emissions de droits	74 346 901.56	49 770 985.35
Rachats de droits	–312 812.28	–22 118 628.64
Autres transactions sur droits	–8 023 583.41	–65 952.70
Bénéfice total	31 142 390.74	19 686 310.86
Fortune nette à la fin de l'exercice	551 999 232.76	454 846 336.15
Evolution des droits en circulation		
Situation au début de l'exercice	318 041	298 008
Droits émis	50 811	35 802
Droits rachetés	–216	–15 769
Nombre de droits en circulation	368 636	318 041
Résultat prévu pour réinvestissement par droit	69.38	63.13

Compte de résultats

	1.7.2014– 30.6.2015 CHF	1.7.2013– 30.6.2014 CHF
– Produit des loyers théoriques	37 374 904.40	32 043 693.00
– Logements vacants	–1 794 177.15	–1 319 425.60
– Pertes d'encaissement sur loyers	–28 936.87	–16 994.43
Revenu locatif net	35 551 790.38	30 707 272.97
Produits des parts de copropriétés	662 637.75	636 520.90
– Maintenance	–3 303 155.88	–2 952 138.55
– Réparation	–1 045 612.60	–1 445 862.18
Entretien immeubles	–4 348 768.48	–4 398 000.73
– Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	–320 699.94	–302 664.06
– Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	–450 120.46	–299 605.50
– Assurances	–320 847.79	–261 071.03
– Frais d'administration	–1 470 722.85	–1 255 036.45
– Frais de location et d'insertion	–111 810.25	–99 225.00
– Impôts et taxes	–307 024.64	–320 758.98
– Autres charges d'exploitation	–568 687.02	–292 139.23
Charges d'exploitation	–3 549 912.95	–2 830 500.25
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	28 315 746.70	24 115 292.89
– Intérêts actifs	1 780.71	1 924.86
– Autres produits	285 078.35	117 052.99
Autres revenus	286 859.06	118 977.85
– Intérêts hypothécaires	–1 497 031.73	–1 286 073.69
– Autres intérêts passifs	–1 270.10	–219.90
Charge de financement	–1 498 301.83	–1 286 293.59
– Honoraires de gérance	–2 891 480.09	–2 840 344.77
– Autres frais d'administration	–76 783.14	–79 063.07
Frais d'administration	–2 968 263.23	–2 919 407.84
– Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	1 679 549.91	799 225.58
– Versement de revenus courus lors du rachat de droits	–3 899.87	–688 456.10
Revenus / Charges des droits de mutation	1 675 650.04	110 769.48
Produit net	25 811 690.74	20 139 338.79
Gains et pertes en capital réalisés	0.00	–3 045 955.65
Bénéfice réalisé	25 811 690.74	17 093 383.14
Gains et pertes en capital non réalisés	7 689 700.00	3 630 927.72
Variation des impôts latents	–2 359 000.00	–1 038 000.00
Bénéfice total	31 142 390.74	19 686 310.86
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice	25 811 690.74	20 139 338.79
Revenus non destinés à la distribution (écart émission/rachat)	–235 969.50	–61 701.59
Résultat prévu pour réinvestissement	25 575 721.24	20 077 637.20

Répartition géographique des immeubles

Nombre des immeubles /commune

- 1
- 2
- 3
- plus de 3

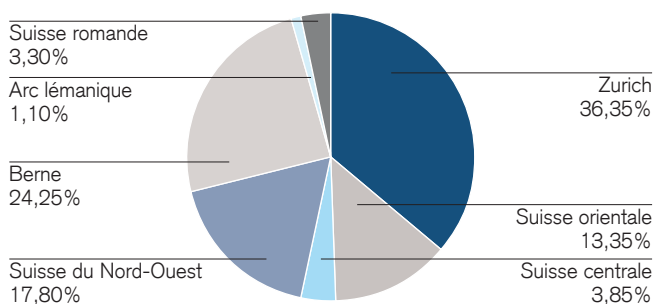


Carl-Spitteler-Strasse, Romanshorn

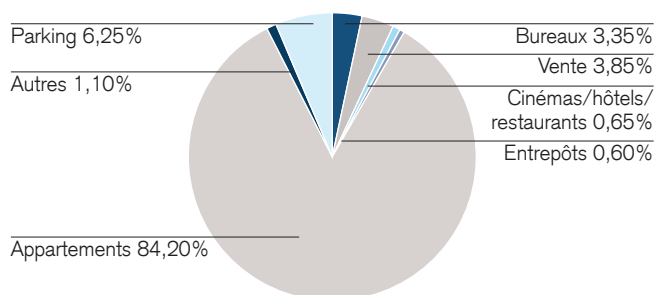


Chemin de la Plage, St. Blaise

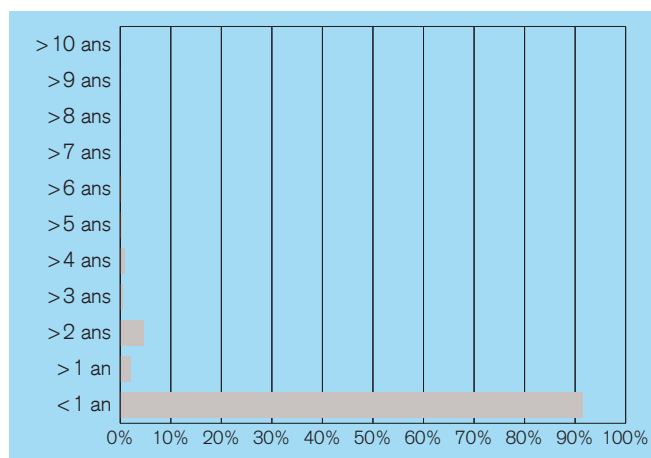
Répartition géographique selon valeur vénale



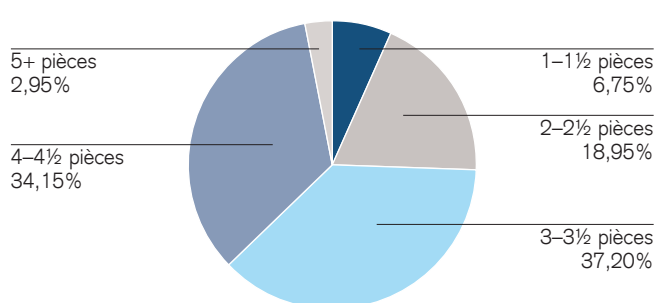
Répartition selon affectation / Produit net des loyers encaissés



Durée du contrat selon produit net des loyers encaissés



Mix d'appartements



Chiffres-clés du portefeuille

Nombre des immeubles	100
Total des objets	248
Total des objets de location	5 519
Total appartements	2 379
Valeur vénale	741 049 100
Prix de revient	706 012 500
Loyers encaissés (revenu locatif net)	36 214 428
Pertes sur loyers	4,79%



Weidwiesenweg, Amriswil

Achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2015
-------------------	--------------------	---------------------------------------

Immeubles d'habitation

Roggwil , Ob. Freiburgweg / Nussbaumweg	01.10.2014	7 901 000
--	------------	-----------

Immeubles à usage commercial

–

Immeubles mixtes

Liestal , Standweg 1–6	01.10.2014	8 812 000
Wetzikon , Preyenstrasse 21–49, Tösstalstrasse 114–124, Mönchbergstrasse 1–5	01.12.2014	44 310 000

Immeubles en construction (y compris terrain)

–

Copropriété

–

Total achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015	61 023 000
---	-------------------

Transactions entre les groupes de placement

–

Engagement d'achat

–

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2014
-------------------	---------------	---------------------------------------

–

Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015	–
---	----------

Parts en circulation

Situation au 01.07.2014	318 041
Emissions	50 811
Rachats	–216
Situation au 30.06.2015	368 636

Inventaire des immeubles

Localité, adresse	Canton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Conditions de propriété
Immeubles d'habitation							
Altdorf , Grundweg 2, 4, Pfistergasse 9	UR	44	1 890	3 041	1958	01.07.2010	Propriété exclusive
Amriswil , Fuchsbühlstrasse 9, 11	TG	34	1 293	2 640	1993	01.01.2008	Propriété exclusive
Amriswil , Weidwiesenstrasse 12	TG	16	598	1 222	1992	01.10.2007	Propriété exclusive
Amriswil , Weidwiesenstrasse 6	TG	12	598	966	1992	01.10.2007	Propriété exclusive
Amriswil , Weidwiesenweg 1, 3, 5, 7, 9	TG	110	3 906	6 435	2014	23.04.2013	Propriété exclusive
Arbon , Alpenblickweg 4	TG	30	1 254	2 170	1982	01.05.2007	Propriété exclusive
Arbon , Romanshornstrasse 76a, 76b, 76c	TG	46	2 192	3 337	1956	01.06.2007	Propriété exclusive
Bâle , Auf der Lyss 14	BS	13	1 309	380	1938	01.06.2007	Propriété exclusive
Bâle , Florastrasse 25	BS	18	804	276	1964	01.06.2007	Propriété exclusive
Bâle , Hagentalerstrasse 19	BS	10	534	250	1993	01.11.2006	Propriété exclusive
Bâle , Haltingerstrasse 78	BS	16	637	413	1955	01.06.2007	Propriété exclusive
Bâle , Klingentalstrasse 85	BS	12	641	200	1980	01.07.2010	Propriété exclusive
Bâle , Lehenmattstrasse 55	BS	21	974	528	1964	01.06.2007	Propriété exclusive
Bâle , Oetlingerstrasse 44	BS	15	779	325	1981	01.03.2008	Propriété exclusive
Bâle , Pfirtergasse 13	BS	9	490	307	1992	01.11.2006	Propriété exclusive
Bâle , Spalenring 30	BS	20	904	382	1963	01.06.2007	Propriété exclusive
Bâle , St. Alban-Ring 230	BS	7	444	460	1959	01.06.2007	Propriété exclusive
Bienne , Bözingenstrasse 141, 141A	BE	30	1 273	1 615	1993	01.08.2008	Propriété exclusive
Bienne , Karl-Staufferstrasse 7, 9	BE	42	1 880	1 117	1959	01.12.2012	Propriété exclusive
Bilten , Kusterwiese 19	GL	23	744	1 347	1985	01.05.2008	Propriété exclusive
Bischofszell , Stadeliweg 3, 3a, 5, 5a, 5b	TG	145	4 140	6 247	1996	01.04.2008	Propriété exclusive
Bülach , Bergweg 5	ZH	20	417	703	1960	01.12.2008	Propriété exclusive
Bülach , Friedhofstrasse 29, 31	ZH	30	1 134	6 478	1910	01.12.2008	Propriété exclusive
Bülach , Kantonsschulstrasse 2	ZH	29	768	1 489	1986	01.12.2008	Propriété exclusive
Bülach , Vögeliacher 5	ZH	13	660	1 221	1959	01.12.2008	Propriété exclusive
Burgdorf , Hofgutweg 2, 12	BE	50	1 808	2 073	1985 / 1986	01.07.2011	Propriété exclusive
Burgdorf , Polieregasse 2, 4, 6, 8	BE	80	2 132	2 386	1966	01.08.2010	Propriété exclusive
Burgdorf , Steinhofstrasse 51, 53 / Staffelweg 4, 6, 8	BE	69	1 840	2 422	1963	01.08.2010	Propriété exclusive
Bürglen , Freihofstrasse 10	TG	19	564	2 052	1965	01.10.2007	Propriété exclusive
Bürglen , Hömlistrasse 1	TG	32	905	1 692	1993	01.10.2007	Propriété exclusive
Bürglen , Oberfeldstrasse 8	TG	19	669	1 368	1982	01.10.2007	Propriété exclusive
Colombier , Rue du Sentier 17a	NE	22	717	914	1962	01.07.2007	Propriété exclusive
Deitingen , Rustmattweg 2, 4, 4a	SO	50	1 318	1 982	1994	21.12.2010	Propriété exclusive
Dübendorf , Rechweg 22	ZH	15	411	784	1954	01.08.2008	Propriété exclusive
Etziken , Buchenweg 2, 2a	SO	31	1 075	1 970	1994	21.12.2010	Propriété exclusive
Flawil , Böschenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15	SG	86	2 829	4 700	2013	22.09.2011	Propriété exclusive
Flawil , Mühlebachstrasse 28, 30	SG	53	1 955	3 763	1970	31.12.2007	Propriété exclusive
Fribourg , Avenue Jean-Marie-Musy 4, 4a, 4b	FR	67	2 448	3 231	1972	01.07.2007	Propriété exclusive
Geroldswil , Dorfstrasse 53	ZH	13	509	895	1962	01.05.2008	Propriété exclusive
Glattfelden , Eichhölzlistrasse 41	ZH	16	780	869	1962	01.04.2007	Propriété exclusive
Grosshöchstetten , Talackerweg 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37	BE	251	6 372	16 647	1963-1973	01.11.2007	Propriété exclusive
Jegenstorf , Staffelstrasse 5, 5a, 6	BE	36	1 064	1 837	1962	01.06.2007	Propriété exclusive
Kaufdorf , Rohrmatt 24, 26	BE	24	1 008	1 519	1988	01.07.2010	Propriété exclusive
Langnau am Albis , Breitwiesstrasse 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70	ZH	151	5 198	8 319	1971	01.09.2013	Propriété exclusive
Lengnau , Denkmalweg 38, 48, 50	BE	118	3 658	6 234	1973	04.09.2012	Propriété exclusive
Liefelfeld , Wabersackerstrasse 77, 79	BE	26	1 046	1 571	1947	01.08.2010	Propriété exclusive
Liestal , Standweg 1-6	BL	83	2 651	4 052	1987	01.10.2014	Propriété exclusive
Lucerne , Jugiweg 21, 23	LU	44	1 769	2 811	1987	01.12.2006	Propriété exclusive
Lucerne , Rotseestrasse 3	LU	18	966	1 037	1929	01.12.2006	Propriété exclusive
Lucerne , Weggismattstrasse 6	LU	12	507	641	1943	01.12.2006	Propriété exclusive
Märstetten , Kirchgasse 3a	TG	25	804	1 505	1993	01.10.2007	Propriété exclusive
Murten , Engelhardstrasse 65	FR	19	779	335	1992	01.03.2007	Propriété exclusive
Neuchâtel , Rue de la Dîme 58	NE	34	1 585	1 479	1964	01.06.2007	Propriété exclusive
Neuenhof , Zürcherstrasse 142 / Nelkenstrasse 16	AG	70	2 653	2 439	2003	01.06.2014	Propriété exclusive
Neuhausen a. Rheinfal , Langrietstrasse 2, 4, 6, 8, 10, Schützenstrasse 39, 39a, 41, 41a, 41b	SH	201	6 608	11 283	1974	01.12.2013	Propriété exclusive
Niedergösgen , Schachenrain 1-5	SO	65	2 290	4 326	1994	01.11.2012	Propriété exclusive
Niederhasli , Langackerweg 13, 15	ZH	41	1 136	1 466	1969	01.12.2009	Propriété exclusive
Niederwangen , Freiburgstrasse 559, 561 Schwendistutz 2, 4	BE	58	2 460	2 544	1962	01.07.2007	Propriété exclusive
Otelfingen , Im Brühl 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	ZH	148	5 194	9 468	1973	01.06.2008	Propriété exclusive
Pfungen , Vorbruggenstrasse 20, 22, 24, 26 «Arriva»	ZH	141	4 519	6 120	2011	01.04.2010	Propriété exclusive
Rafz , Tannewäg 17, 19, 21, 23	ZH	52	1 731	4 318	1982/1983	01.06.2008	Propriété exclusive
Reinach , Binningerstrasse 42	BL	85	2 370	3 016	1974	01.06.2007	Propriété exclusive
Roggwil , Oberer Freiburgweg 25/27, Nussbaumweg 1/3, Platanenweg 7/9	BE	95	2 908	7 750	1963/2016	01.10.2014	Propriété exclusive
Romanshorn , Carl-Spitteler-Strasse 3, 5	TG	23	1 244	2 369	1979	01.01.2008	Propriété exclusive
Rorbas , Tössstrasse 45, 47, 49, 51	ZH	103	3 469	5 536	2009	28.02.2008	Propriété exclusive
Rorschacherberg , Sulzbachstrasse 2, Wiesentalstrasse 7, Eichenstrasse 8	SG	92	3 120	4 615	1969	01.10.2010	Propriété exclusive
Rüthi , Wiesstrasse 3, 5	SG	40	1 299	2 611	1983	01.07.2008	Propriété exclusive

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
4 280 300.00	4 507 000.00	260 760.00	2 172.00	0.83	23	1 875	99.21	20	1	15	0.79
2 942 400.00	2 884 000.00	191 790.50	2 783.50	1.45	14	1 293	100.00	20	–	–	–
1 584 700.00	1 733 000.00	102 656.00	4 970.00	4.84	6	598	100.00	10	–	–	–
1 533 600.00	1 675 000.00	99 513.00	4 826.00	4.85	6	598	100.00	6	–	–	–
16 565 000.00	16 830 000.00	618 570.00	379 750.00	61.39	40	3 774	96.62	60	10	132	3.38
2 862 800.00	3 233 000.00	209 260.00	5 815.00	2.78	13	1 254	100.00	17	–	–	–
4 692 000.00	5 885 000.00	333 365.50	7 658.50	2.30	32	2 192	100.00	13	1	–	–
5 267 000.00	5 429 000.00	262 391.00	4 580.00	1.75	11	908	69.37	–	2	401	30.63
2 427 000.00	2 922 000.00	172 848.00	–	–	15	804	100.00	3	–	–	–
2 241 700.00	2 373 000.00	127 727.00	2 756.00	2.16	9	520	97.38	–	1	14	2.62
2 521 000.00	3 711 000.00	168 312.00	–	–	11	577	90.58	4	1	60	9.42
1 510 000.00	1 335 000.00	110 174.00	6 574.10	5.97	12	641	100.00	–	–	–	–
3 303 000.00	4 462 000.00	233 058.00	–	–	18	974	100.00	3	–	–	–
2 468 000.00	2 868 000.00	173 346.70	2 172.50	1.25	11	731	93.84	–	4	48	6.16
2 241 700.00	2 378 000.00	125 876.00	1 140.00	0.91	7	444	90.61	–	2	46	9.39
2 811 000.00	3 020 000.00	189 825.60	–	–	17	904	100.00	3	–	–	–
1 619 700.00	1 981 000.00	100 512.00	4 064.00	4.04	4	444	100.00	3	–	–	–
3 013 500.00	3 413 000.00	217 212.00	11 455.00	5.27	12	1 273	100.00	18	–	–	–
6 132 000.00	6 525 000.00	336 606.00	–	–	40	1 848	98.30	–	2	32	1.70
1 596 400.00	1 512 000.00	127 189.00	–	–	11	744	100.00	12	–	–	–
11 707 000.00	12 520 000.00	747 106.00	45 349.00	6.07	49	4 076	98.45	81	15	64	1.55
1 426 000.00	1 962 000.00	83 976.00	–	–	6	417	100.00	14	–	–	–
4 544 000.00	5 586 000.00	238 821.00	10 160.50	4.25	16	1 134	100.00	14	–	–	–
2 538 000.00	3 094 000.00	190 644.50	24 169.00	12.68	8	654	85.16	19	2	114	14.84
2 225 500.00	2 845 000.00	140 040.00	–	–	6	660	100.00	7	–	–	–
4 829 400.00	4 091 000.00	322 348.00	19 080.00	5.92	23	1 772	98.01	24	3	36	1.99
7 653 000.00	8 305 000.00	442 174.00	3 119.00	0.71	38	1 944	91.18	36	6	188	8.82
6 171 000.00	6 678 000.00	345 074.40	4 050.00	1.17	32	1 840	100.00	37	–	–	–
1 574 500.00	2 063 000.00	113 583.00	60.00	0.05	8	564	100.00	11	–	–	–
2 351 500.00	2 701 000.00	157 199.50	2 243.50	1.43	12	905	100.00	20	–	–	–
1 278 000.00	1 110 000.00	91 668.00	960.00	1.05	9	669	100.00	10	–	–	–
1 467 000.00	1 724 000.00	120 130.50	117.50	0.10	12	717	100.00	10	–	–	–
4 122 000.00	4 246 000.00	248 945.50	28 627.50	11.50	16	1 318	100.00	34	–	–	–
1 505 000.00	1 867 000.00	112 964.00	–	–	9	411	100.00	6	–	–	–
3 439 100.00	3 610 000.00	208 581.00	13 161.10	6.31	12	1 046	97.30	17	2	29	2.70
12 586 000.00	12 960 000.00	667 447.00	66 033.00	9.89	30	2 686	94.95	48	8	143	5.05
4 687 000.00	5 477 000.00	314 318.00	1 440.00	0.46	23	1 915	97.95	28	2	40	2.05
5 582 000.00	6 300 000.00	442 606.00	485.00	0.11	32	2 448	100.00	34	1	–	–
1 710 100.00	2 177 000.00	116 724.00	–	–	6	495	97.25	6	1	14	2.75
2 921 500.00	3 524 000.00	171 798.00	4 080.00	2.37	12	780	100.00	4	–	–	–
20 792 000.00	23 130 000.00	1 252 867.00	156 563.77	12.50	107	6 224	97.68	136	8	148	2.32
3 383 500.00	3 929 000.00	220 164.00	30.00	0.01	20	1 064	100.00	16	–	–	–
2 819 000.00	2 806 000.00	173 659.00	–	–	12	1 008	100.00	12	–	–	–
22 110 000.00	24 100 000.00	1 186 303.50	4 247.50	0.36	66	5 148	99.04	74	11	50	0.96
11 222 000.00	11 030 000.00	618 625.50	45 349.00	7.33	52	3 505	95.82	63	3	153	4.18
3 341 000.00	2 774 000.00	200 244.00	4 950.00	2.47	16	1 046	100.00	10	–	–	–
8 533 000.00	8 812 000.00	381 185.00	24 957.50	6.55	29	2 143	80.84	31	23	508	19.16
5 157 000.00	6 445 000.00	359 052.00	2 572.00	0.72	20	1 756	99.27	23	1	13	0.73
3 681 500.00	4 585 000.00	219 712.00	17 072.50	7.77	8	833	86.23	8	2	133	13.77
1 534 100.00	2 004 000.00	95 688.00	–	–	12	507	100.00	–	–	–	–
2 080 000.00	2 166 000.00	128 796.00	440.00	0.34	8	804	100.00	16	1	–	–
2 267 800.00	2 501 000.00	149 522.00	–	–	8	743	95.38	8	3	36	4.62
4 141 000.00	5 330 000.00	273 632.00	535.00	0.20	25	1 585	100.00	9	–	–	–
11 488 000.00	11 620 000.00	562 597.00	51 301.50	9.12	20	2 276	85.79	41	9	377	14.21
22 825 000.00	23 800 000.00	1 238 632.50	31 124.50	2.51	88	6 608	100.00	113	–	–	–
7 546 000.00	6 846 000.00	442 521.00	29 478.50	6.66	31	2 262	98.78	32	2	28	1.22
4 231 000.00	4 890 000.00	278 028.00	196.00	0.07	20	1 136	100.00	19	2	–	–
5 378 000.00	5 507 000.00	384 989.50	689.50	0.18	44	2 460	100.00	14	–	–	–
20 184 000.00	18 990 000.00	1 059 253.00	52 557.20	4.96	62	4 953	95.36	65	21	241	4.64
18 379 000.00	23 280 000.00	1 084 906.50	12 625.50	1.16	48	4 370	96.70	86	7	149	3.30
6 338 000.00	6 362 000.00	351 412.00	62 660.00	17.83	18	1 731	100.00	34	–	–	–
8 262 000.00	10 130 000.00	539 672.50	37 126.00	6.88	29	2 370	100.00	56	–	–	–
7 394 000.00	7 901 000.00	321 753.70	18 150.00	5.64	44	2 908	100.00	51	–	–	–
2 670 100.00	2 121 000.00	155 484.00	–	–	12	1 244	100.00	11	–	–	–
13 407 000.00	15 030 000.00	779 013.00	69 405.00	8.91	30	3 128	90.17	64	9	341	9.83
12 353 000.00	12 450 000.00	696 917.50	81 414.00	11.68	48	3 120	100.00	44	–	–	–
3 766 000.00	3 980 000.00	218 988.00	–	–	16	1 256	96.69	22	2	43	3.31

Localité, adresse	Canton	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m²	Surface en m²	Année de construction	Date d'acquisition	Conditions de propriété
Sargans , Grossfeldstrasse 37	SG	11	640	988	1962	01.07.2007	Propriété exclusive
Schaffhouse , Riethaldenweg 7, 9 / Rietstrasse 181, 181a	SH	95	3 048	4 008	1966	01.09.2013	Propriété exclusive
Schwanden GL , Rüteli 4, 6	GL	23	862	1 982	1989	01.05.2008	Propriété exclusive
Schwanden GL , Saatengüetli 1, 2, 3	GL	72	2 690	4 879	1963	01.05.2008	Propriété exclusive
Schwarzenburg , Im Than 1, 3, 8, 10	BE	71	2 262	4 323	1992/1995	01.05.2013	Propriété exclusive
Sins , Bremgartenstrasse 14, 16	AG	49	1 584	2 911	1968	01.09.2007	Propriété exclusive
Soleure , Schöngrünstrasse 24a–c, 26a–c, 28, 28a	SO	66	2 598	3 499	1965	21.12.2010	Propriété exclusive
Soleure , Schöngrünstrasse 29, 31, 33	SO	37	1 158	1 709	1981	01.12.2013	Propriété exclusive
St-Blaise , Chemin de la Plage 6a, 6b	NE	59	2 576	3 890	1980	01.09.2013	Propriété exclusive
Thayngen , Zieglerweg, 28, 30, 32, 34 «Oberbild»	SH	104	3 096	7 008	2014	19.05.2011	Propriété exclusive
Thoun , Eisenbahnstrasse 29, 29a, 29b, 29c	BE	48	1 679	2 917	1960	01.08.2010	Propriété exclusive
Thoun , Ulmenweg 10-12b	BE	52	1 839	2 985	1963	01.12.2012	Propriété exclusive
Turgi , Winterhaldenstrasse 58a–b, 60a–b, 62a–b	AG	106	3 563	7 895	1986	01.05.2007	Propriété exclusive
Urdorf , Feldstrasse 43, 45, 47, 49	ZH	163	4 672	3 535	1975	01.12.2013	Propriété exclusive
Urtenen-Schönbühl , Feldeggstrasse 63, 65	BE	33	1 066	585	1984	01.03.2007	Propriété exclusive
Uster , Ackerstrasse 38, 40	ZH	29	1 300	2 042	1955	01.10.2007	Propriété exclusive
Vevey , Boulevard Henri Plumbhof 2–10	VD	63	2 070	6 106	1956	01.07.2010	Propriété exclusive
Wetzikon , Preyenstrasse 21–49, Tösstalstrasse 114–124, Mönchbergstrasse 1–5	ZH	346	12 122	20 153	1974	01.12.2014	Propriété exclusive
Wetzikon , Sandbühlstrasse 22, 24, 18 (PP)	ZH	28	922	1 948	1974	01.12.2009	Propriété exclusive
Wetzikon , Sonnenfeldstrasse 10–12	ZH	32	1 212	2 032	1972	01.01.2009	Propriété exclusive
Wiedlisbach , Bahnhofstrasse 11b	BE	24	1 410	2 181	2010	23.12.2010	Propriété exclusive
Wohlen , Niedervilerstrasse 10	AG	20	851	1 025	1953	01.07.2010	Propriété exclusive
Zuchwil , Emmenholzweg 29, 31	SO	40	1 202	2 136	1969	01.12.2013	Propriété exclusive
Zuchwil , Fliederweg 5, 7	SO	63	1 750	1 878	1970	01.12.2013	Propriété exclusive
Total I		5 076	174 793	283 113			
Immeubles à usage commercial							
Berne , Effingerstrasse 14	BE	15	2 432	560	1951	01.08.2010	Propriété par étage
Berne , Thunstrasse 43A	BE	13	626	296	1902	01.08.2008	Propriété exclusive
Ostermundigen , Obere Zollgasse 75, 75b	BE	136	13 585	9 191	1976	01.08.2007	Propriété exclusive
Total II		164	16 643	10 047			
Immeubles mixtes							
Bâle , Klybeckstrasse 58 / Haltingerstrasse 5, 7	BS	72	2 057	1 116	1951	01.07.2006	Propriété exclusive
Berne , Dählhölzliweg 3	BE	61	1 970	1 194	1900	01.08.2008	Propriété exclusive
Berne , Viktoriastrasse 49	BE	16	1 547	632	1930	01.06.2007	Propriété exclusive
Bienne , Bözingenstrasse 138, 140	BE	107	4 599	1 828	1961	01.11.2006	Propriété exclusive
Russikon , Madetswilerstrasse 2	ZH	20	1 347	1 344	1997	01.04.2010	Propriété exclusive
Total III		276	11 520	6 114			
Immeubles en construction (y compris terrain)							
Bülach , Kantonsschulstrasse 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64	ZH	–	–	–	2015	01.12.2008	Propriété exclusive
Cadenazzo , Via Monte Ceneri 4, 6	TI	–	–	2 199	2016	30.07.2013	Propriété exclusive
Neuhausen am Rheinfalt , Chilesteig / Wildenstrasse 8	SH	3	3 200	1 534	1969	15.02.2014	Propriété exclusive
Suhr , Areal Bahnhof Nord	AG	–	–	9 757	2017	01.04.2014	Propriété exclusive
Total IV		3	3 200	13 490			
Immeubles en droit de superficie							
Total V		–	–	–			
Copropriété							
Baden , Badstrasse 17 – Bahnhofstrasse 40,42 ME	AG	–	–	–	1962	01.12.2013	Copropriété
Genève , Place Cornavin – ME	GE	–	–	–	1984	01.06.2007	Copropriété
Lyss , Hirschenplatz 4, 6, 8, 10, «Hirschen-Markt» – ME	BE	–	–	2 709	1988	01.02.2008	Copropriété
Rennaz , Route du Pré de la Croix 18 – ME	VD	–	–	48 049	1985	01.12.2013	Copropriété
Zurich , Neumarkt – ME	ZH	–	–	–	1981	01.06.2007	Copropriété
Zurich , Stauffacher – ME	ZH	–	–	–	1991	01.06.2007	Copropriété
Total VI		–	–	50 758			
Total général		5 519	206 156	363 522			

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
1 795 000.00	2 152 000.00	113 760.00	–	–	8	640	100.00	3	–	–	–
7 207 000.00	7 880 000.00	529 406.50	9 084.00	1.72	39	2 994	98.23	53	3	54	1.77
2 268 000.00	2 301 000.00	160 375.00	4 589.00	2.86	12	862	100.00	11	–	–	–
4 910 000.00	5 210 000.00	364 911.00	5 210.00	1.43	30	2 690	100.00	42	–	–	–
7 838 000.00	7 113 000.00	421 959.30	17 061.15	4.04	26	2 154	95.23	41	4	108	4.77
3 882 000.00	5 008 000.00	293 803.00	1 870.00	0.64	24	1 584	100.00	24	1	–	–
7 769 000.00	6 783 000.00	496 169.00	45 189.85	9.11	36	2 598	100.00	27	3	–	–
5 122 000.00	5 269 000.00	252 653.00	2 011.00	0.80	21	1 158	100.00	15	1	–	–
6 429 000.00	6 879 000.00	442 741.50	1 797.00	0.41	32	2 576	100.00	27	–	–	–
13 213 000.00	15 080 000.00	752 739.00	112 440.00	14.94	34	2 974	96.06	62	8	122	3.94
5 332 000.00	6 169 000.00	313 428.00	490.00	0.16	30	1 679	100.00	18	–	–	–
7 202 000.00	8 033 000.00	395 079.00	82.50	0.02	27	1 839	100.00	25	–	–	–
9 205 800.00	9 663 000.00	626 664.50	120 841.50	19.28	36	3 255	91.36	54	16	308	8.64
21 437 000.00	21 110 000.00	1 117 837.50	9 102.50	0.81	50	4 411	94.41	101	12	261	5.59
3 382 300.00	3 221 000.00	228 659.00	4 020.50	1.76	15	1 020	96.59	15	3	36	3.41
4 830 000.00	5 390 000.00	294 882.00	–	–	20	1 300	100.00	9	–	–	–
6 546 900.00	7 609 000.00	432 996.00	–	–	30	2 070	100.00	32	1	–	–
43 752 000.00	44 310 000.00	1 330 318.45	46 458.50	3.49	143	11 792	97.28	173	30	330	2.72
3 504 000.00	4 393 000.00	205 185.00	–	–	12	872	94.58	14	2	50	5.42
4 069 600.00	4 491 000.00	266 288.50	3 682.50	1.38	16	1 212	100.00	16	–	–	–
4 632 600.00	4 623 000.00	243 087.00	17 098.40	7.03	12	1 410	100.00	12	–	–	–
2 956 500.00	3 016 000.00	183 329.50	7 806.50	4.26	14	851	100.00	6	–	–	–
4 455 000.00	4 585 000.00	215 802.00	965.00	0.45	16	1 112	92.51	18	6	90	7.49
5 291 000.00	5 596 000.00	297 645.50	1 139.50	0.38	28	1 750	100.00	35	–	–	–
578 243 100.00	619 919 000.00	32 790 478.15	1 778 236.07	5.42	2 275	169 838	97.17	2 543	258	4 955	2.83
8 758 000.00	7 957 000.00	520 400.35	–	–	–	–	–	2	13	2 432	100.00
2 556 000.00	2 641 000.00	137 888.00	400.00	0.29	1	48	7.67	4	8	578	92.33
26 212 000.00	18 160 000.00	1 393 494.00	–	–	1	100	0.74	117	18	13 485	99.26
37 526 000.00	28 758 000.00	2 051 782.35	400.00	0.02	2	148	0.89	123	39	16 495	99.11
5 809 000.00	6 581 000.00	443 794.60	7 968.20	1.80	32	1 630	79.24	32	8	427	20.76
7 297 200.00	7 165 000.00	403 745.00	17 660.00	4.37	8	828	42.03	12	41	1 142	57.97
5 047 700.00	3 586 000.00	276 242.00	316.40	0.11	12	808	52.23	–	4	739	47.77
10 273 900.00	12 040 000.00	736 773.50	12 333.35	1.67	44	3 308	71.93	49	14	1 291	28.07
4 299 000.00	4 637 000.00	247 293.60	6 200.00	2.51	6	700	51.97	8	6	647	48.03
32 726 800.00	34 009 000.00	2 107 848.70	44 477.95	2.11	102	7 274	63.14	101	73	4 246	36.86
16 641 000.00	16 641 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6 949 000.00	6 949 000.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 021 000.00	5 021 000.00	375 255.00	–	–	–	–	–	–	3	3 200	100.00
11 419 000.00	11 419 000.00	49 540.20	–	–	–	–	–	–	–	–	–
40 030 000.00	40 030 000.00	424 795.20	–	–	–	–	–	–	3	3 200	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1 849 000.00	2 657 500.00	69 193.70	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3 405 600.00	3 748 000.00	174 905.50	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 521 000.00	1 825 600.00	73 829.35	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 022 000.00	2 111 500.00	107 727.15	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5 465 600.00	5 772 000.00	166 948.05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2 222 900.00	2 218 500.00	70 034.00	–	–	–	–	–	–	–	–	–
17 486 100.00	18 333 100.00	662 637.75	–	–	–	–	–	–	–	–	–
706 012 000.00	741 049 100.00	38 037 542.15	1 823 114.02	4.79	2 379	177 260	85.98	2 767	373	28 896	14.02

Rapport d'évaluation

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement sont tenues de faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs terrains par des experts en évaluation indépendants. Les biens immobiliers de CSF Real Estate Switzerland Residential ont été évalués individuellement par Wüest & Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2015 en sachant qu'une visite a ici eu lieu trois ans après la première inspection.

Le Credit Suisse était responsable de la fourniture des documents actuels concernant les biens immobiliers à évaluer.

2 Normes d'évaluation

Wüest & Partner certifie que les évaluations ont eu lieu conformément aux dispositions et normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest & Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale».

Les biens immobiliers en construction ont été évalués au coût historique dès lors que cette méthode n'aboutissait pas à une valeur supérieure à la valeur de marché effective («usure»).

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow) qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. Cette actualisation s'effectue pour chaque bien conformément au marché et par ajustement aux risques, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest & Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest & Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations liées à la présente évaluation.

Zurich, le 17 juillet 2015
Wüest & Partner AG

Gino Fiorentin Reto Stiefel

Data Report au 30 juin 2015

CSF Real Estate Germany



Chiffres clés

Taux des pertes sur loyers (taux des pertes sur rendements)	9,20%
Quote-part des fonds étrangers	25,04%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	87,57%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) FTP	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA}) VNI	0,89%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	-1,21%
Rendement sur distribution	n/d
Quote-part de la distribution (Payout ratio)	n/d
Rendement des placements	-4,99%
Quote-part des fonds étrangers	13,49%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	-2,72%
Taux d'escompte moyen	réel 4,97% / nominal 6,44%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	4,25%–5,50%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	5,71%–6,98%

Product Team

Product Manager
Francisca Fariña Fischer

Asset Manager
Bernd Erik Wesendahl

Financial Manager
Hanspeter Streule

Construction
Sven Walter

Product Assistant
Martina Weber

Impôts sur les bénéfices de liquidation et autres dettes au 30 juin 2015

	30.06.2015		30.06.2014	
	en CHF	en %*	en CHF	en %*
Impôts sur les bénéfices de liquidation	741 331.00	0,72%	0.00	0,00%

* des valeurs vénales

Aucun amortissement n'est effectué dans le groupe de placement CSF Real Estate Germany.

Compte de fortune

	30.6.2015 CHF
Valeurs patrimoniales	
Avoirs en banque, y compris placements fiduciaires, répartis comme suit	
– Dépôts à vue	103 596 751.00
Créances à court terme	574 036.00
Comptes de régularisation actifs	138 140.00
Bien-fonds	
– Constructions achevées (y compris terrain)	102 707 298.00
Fortune totale moins:	207 016 225.00
Engagements à court terme	1 005 163.00
Comptes de régularisation passifs	465 559.00
Impôts latents	741 331.00
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts à rémunérer)	25 719 517.00
Fortune nette	179 084 655.00
Valeur d'inventaire par droit	950.05
Variation de la fortune nette	
Fortune nette au début de l'exercice	0.00
Emissions de droits	181 256 000.00
Rachats de droits	0.00
Autres transactions sur droits	0.00
Bénéfice total	–2 171 344.00
Fortune nette à la fin de l'exercice	179 084 656.00
Evolution des droits en circulation	
Situation au début de l'exercice	0
Droits émis	188 500
Droits rachetés	0
Nombre de droits en circulation	188 500
Résultat prévu pour réinvestissement par droit	21.38

Compte de résultats

	1.9.2014– 30.6.2015 CHF
– Produit des loyers théoriques	3 709 553.00
– Logements vacants	–278 802.00
– Pertes d'encaissement sur loyers	–62 319.00
Revenu locatif net	3 368 432.00
– Maintenance	–118 122.00
– Réparation	–41 265.00
Entretien immeubles	–159 387.00
– Frais d'approvisionnement et d'élimination des déchets, taxes	–4 469.00
– Frais d'administration	–35 147.00
– Frais de location et d'insertion	–17 756.00
– Impôts et taxes	–311 147.00
– Autres charges d'exploitation	–219 065.00
Charges d'exploitation	–587 584.00
Résultat d'exploitation (bénéfice brut)	2 621 461.00
– Intérêts actifs	1 642.00
– Autres produits	941 000.00
Autres revenus	942 642.00
– Intérêts hypothécaires	–194 242.00
– Autres intérêts passifs	–1 176.00
– Rentes de droits de superficie payées	0.00
Charge de financement	–195 418.00
– Honoraires de gérance	–549 440.00
– Frais d'estimation et frais d'audit	–106 259.00
Frais d'administration	–655 699.00
– Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	1 317 000.00
– Versement de revenus courus lors du rachat de droits	0.00
Revenus / Charges des droits de mutation	1 317 000.00
Produit net	4 029 986.00
Bénéfice réalisé	4 029 986.00
Gains et pertes en capital non réalisés	3 072 207.00
Gains/pertes de change non réalisés	–8 532 206.00
Variation des impôts latents	–741 331.00
Bénéfice total	–2 171 344.00
Utilisation du résultat	
Produit net de l'exercice	4 029 986.00
Résultat prévu pour réinvestissement	4 029 986.00

Répartition géographique des immeubles



Valeur vénale /commune:

- jusqu'à 10 mio. CHF
- ▲ 10-20 mio. CHF
- 20-50 mio. CHF
- ◆ plus de 50 mio. CHF

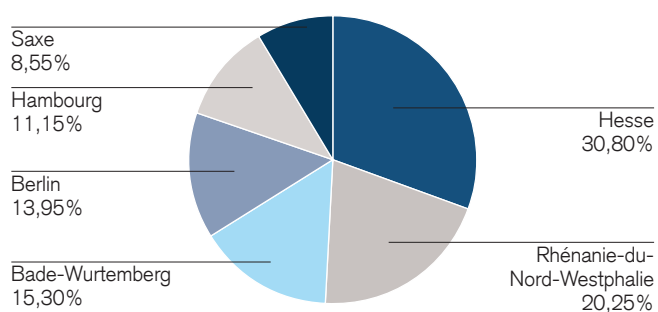


Feldbergstrasse 35, Francfort

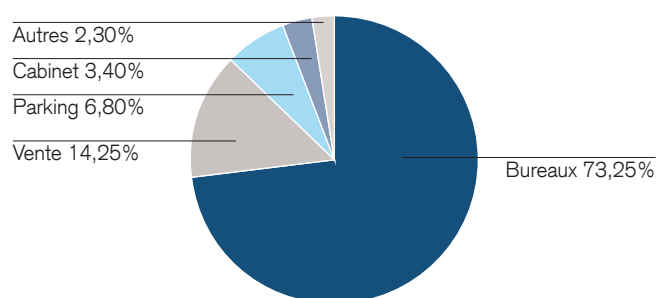


Skylounge Feldbergstrasse 35, Francfort

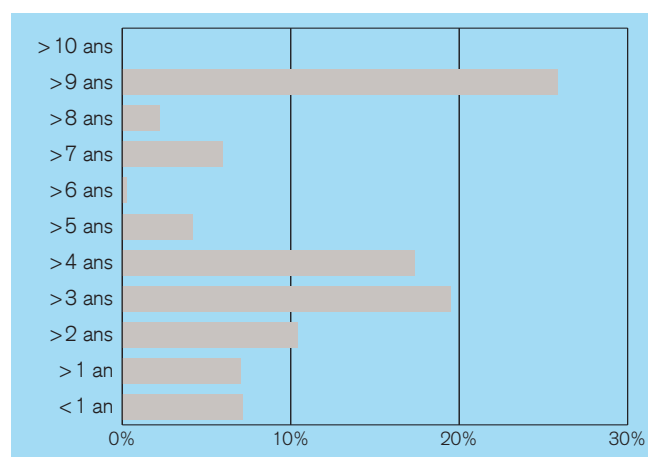
Répartition géographique selon valeur vénale



Répartition selon affectation / Produit net des loyers encaissés



Durée du contrat selon produit net des loyers encaissés



Chiffres-clés du portefeuille

Nombre des immeubles	6
Surfaces louées	38 321 m²
Total des objets de location	589
Valeur vénale	102 707 298
Prix de revient	99 583 760
Loyers encaissés (revenu locatif net)	3 368 432
Pertes sur loyers	9,20%



Alte Jakobstrasse 79/80, Berlin

Achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 30.06.2015
Francfort , Feldbergstrasse 35	19.09.2014	31 654 790
Stuttgart , Heilbronner Strasse 172	01.10.2014	15 712 855
Hambourg , Holzdamm 57	07.10.2014	11 443 623
Cologne , Hohenstaufenring 30/32	01.02.2015	20 804 694
Berlin , Alte Jakobstrasse 79-80	21.02.2015	14 307 132
Leipzig , Münzgasse 2	16.04.2015	8 784 204
Total achats d'immeubles durant l'exercice 2014/2015		102 707 298

Ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015

Localité, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 30.06.2015
—		
Total ventes d'immeubles durant l'exercice 2014/2015		—

Inventaire des immeubles

Localité, adresse	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Conditions de propriété
Immeubles d'habitation						
Total I	–	–	–			
Immeubles à usage commercial						
Berlin , Alte Jakobstrasse 79, 80	125	6 994	1 910	1996/1997	21.02.2015	Propriété exclusive
Francfort , Feldbergstrasse 35	102	6 978	2 317	1972/2007	19.09.2014	Propriété exclusive
Hambourg , Holzdamm 57	39	3 076	948	1957/2004	06.10.2014	Propriété exclusive
Cologne , Hohenstaufenring 30, 32, Jahnstrasse 36, 38, Mauritiuswall 15, 17	131	9 371	1 951	1967/ 2000/ 2005	28.01.2015	Propriété exclusive
Leipzig , Münzgasse 2 / Strasse des 17. Juni 9 u. 11	61	4 497	2 052	1996/ 1997	16.04.2015	Propriété exclusive
Stuttgart , Heilbronner Strasse 172	131	7 405	4 336	1976/2009	01.10.2014	Propriété exclusive
Total II	589	38 321	13 514			
Immeubles mixtes						
Total III	–	–	–			
Immeubles en construction (y compris terrain)						
Total IV	–	–	–			
Immeubles en droit de superficie						
Total V	–	–	–			
Total général	589	38 321	13 514			

Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements		Total des appartements			Parking	Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
			en CHF	en %	Nombre	m²	%		Nombre	m²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 153 392.00	14 307 132.00	342 915.00	66 856.00	19.50	-	0	-	101	24	6 994	100.00
29 899 957.00	31 654 790.00	1 310 172.00	217 181.00	16.58	-	0	-	74	28	6 978	100.00
12 217 332.00	11 443 623.00	465 292.00	0.00	-	-	0	-	20	19	3 076	100.00
18 788 510.00	20 804 694.00	678 256.00	56 984.00	8.40	1	61	0.65	102	28	9 310	99.35
8 962 153.00	8 784 204.00	145 275.00	0.00	-	-	0	-	47	14	4 497	100.00
15 562 416.00	15 712 855.00	767 643.00	100.00	0.01	-	0	-	130	1	7 405	100.00
99 583 760.00	102 707 298.00	3 709 553.00	341 121.00	9.20	1	61	0.16	474	114	38 260	99.84
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99 583 760.00	102 707 298.00	3 709 553.00	341 121.00	9.20	1	61	0.16	474	114	38 260	99.84

Rapport d'évaluation

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement sont tenues de faire évaluer une fois par an la valeur vénale de leurs terrains par des experts en évaluation indépendants. Les biens immobiliers de CSF Real Estate Germany ont été évalués individuellement par Wüest & Partner, expert en évaluation indépendant, au 30 juin 2015 en sachant qu'une visite a ici eu lieu trois ans après la première inspection.

Le Credit Suisse était responsable de la fourniture des documents actuels concernant les biens immobiliers à évaluer.

2 Normes d'évaluation

Wüest & Partner certifie que les évaluations ont eu lieu conformément aux dispositions et normes légales. Les évaluations ont été réalisées par Wüest & Partner de manière uniforme en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow). La valeur de marché a été définie au sens d'une «juste valeur marchande», c'est-à-dire du prix de vente probable atteint dans des conditions normales sur le marché actuel, comme on l'entend aussi en Suisse par «valeur vénale».

Les biens immobiliers en construction ont été évalués au coût historique dès lors que cette méthode n'aboutissait pas à une valeur supérieure à la valeur de marché effective («usure»).

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été réalisées en appliquant la méthode DCF (Discounted Cash Flow) qui consiste à déterminer la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les produits nets futurs attendus actualisés à la date de référence. Cette actualisation s'effectue pour chaque bien conformément au marché et par ajustement aux risques, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Cette évaluation inclut une analyse et une estimation détaillées des postes de produits et de coûts. Wüest & Partner disposait des valeurs de décompte de chaque bien immobilier ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Indépendance et confidentialité

Wüest & Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations liées à la présente évaluation.

Zurich, le 30 juin 2015
Wüest & Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partenaire

Rapport sur le développement durable

Rôle de précurseur en matière de durabilité

Real Estate Investment Management du Credit Suisse (CS REIM) est un fournisseur de premier plan de solutions immobilières durables et définit les standards les plus élevés possibles en matière d'efficacité énergétique, d'économie des ressources et d'évitement des produits ou matériaux non écologiques. Les aspects de durabilité sont pris en compte tout au long de la chaîne de création de valeur, que ce soit comme critères de

décision pour l'achat, la vente, l'exploitation, la gestion ou l'assainissement des objets.

Mesures de durabilité pour les immeubles existants

En collaboration avec Siemens Suisse et Wincasa, CS REIM a lancé en 2012 un programme quinquennal dont l'objectif est de réduire méthodiquement la consommation énergétique globale et les émissions de CO₂ dues à l'exploitation des immeubles en portefeuille, sans in-

vestir dans des travaux de transformation des bâtiments. Il devrait être ainsi possible de diminuer d'au moins 10% en moyenne l'empreinte carbone de l'ensemble des immeubles. Les 60 plus grands, qui comptent pour quelque 42% de la consommation d'énergie totale des biens immobiliers figurant dans les portefeuilles de CS REIM, sont surveillés en ligne en permanence par l'Advantage Operation Center (AOC) de Siemens, qui met en place des mesures correctives si nécessaire. Pour tous les autres immeubles, les données de consumma-

Aperçu de la double certification: Minergie et greenproperty

Localité, adresse	Certificat Minergie			Label de qualité greenproperty		
	Minergie	Minergie-P-Eco	Minergie-A-Eco	Bronze	Argent	Or
CSF Real Estate Switzerland						
Aarberg , «Aarberg-Center»	provisoire				provisoire	
Beringen , «Genesis», am Benzeweg	provisoire					provisoire
Kirchberg , «Selecta», Industrie Neuhof 78	définitif				définitif	
Mellingen , «Neugrüen», Lenzburgerstrasse 53, 55, 57, 59, 61, 63, Birnenweg 2, 4, Neugrüenstrasse		définitif				provisoire
Mellingen , «Neugrüen», Ulmenweg 1, Birnenweg 1, Kirschenweg 1		définitif	définitif			provisoire
Mellingen , «Neugrüen», Birken-, Ulmen-, Flieder-, Eichen-, Kirschen und Haselweg		définitif	définitif			provisoire
Mellingen , «Neugrüen», Hasel-, Magnolien-, Buchen-, Ulmen-, Flieder- und Eichenweg		définitif	définitif			provisoire
Mellingen , «Neugrüen», Birnenweg 6, 8, 10, 12		définitif	définitif			provisoire
Olten , «AAREpark», Von Roll-Strasse	provisoire					provisoire
Selzach , «Lindenpark Selzach», Bärswilstrasse	annoncé					annoncé
Thoun , «puls thun», Allemendstrasse 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, Gewerbestrasse 4	provisoire				provisoire	
Thoun , «rex thun», Aarestrasse 2	provisoire				provisoire	
Visp , «Wohnüberbauung Arnikaweg», Haus A: Arnikaweg, Haus B/C: Sonnenbergstrasse	provisoire				provisoire	
Wädenswil , «Holzmoosrütisteig», Holzmoosrütisteig 1, 2, 3	provisoire					annoncé
Wallisellen , «Geschäftshaus Seidenstrasse», Seidenstrasse 2, 4, 6	provisoire				provisoire	
Windisch , «Fehlmannmatte», Klosterzelgstrasse 1a-c, 3, Hauserstrasse 2a-f	définitif					définitif
Winterthur , «HQ Zimmer», Sulzerallee 2, 4	provisoire				provisoire	
Zurich , «Connect», Luggwegstrasse 9, Albulastrasse 62 – Haus 1				définitif		
Zurich , «Connect», Luggwegstrasse 9, Albulastrasse 60 – Haus 2	définitif				définitif	
Zurich , «Connect», Luggwegstrasse 9, Albulastrasse 54, 56, 58 – Haus 3	définitif				définitif	
Zurich , «Ueberlandhof», Überlandstrasse 437-441	provisoire					provisoire
CSF Real Estate Switzerland Commercial						
Tolochenaz , «Lake Geneva Park, Gebäude C», Riond Bosson	annoncé				annoncé	
Versoix , «Modulis», Route de Suisse 160-162	provisoire					provisoire
CSF Real Estate Switzerland Residential						
Amriswil , «Weidwiesen Etappe Süd», Weidwiesenring 1, 3, 5, 7				définitif		
Bülach , «Kantonsschulstrasse», Kantonsschulstrasse 2	provisoire				provisoire	
Thayngen , «Oberbild», Zieglerweg 28, 30, 32, 34	provisoire				définitif	

Pour plus d'informations sur le label de qualité, veuillez consulter la page www.credit-suisse.com/greenproperty ou écrire à green.property@credit-suisse.com

tion d'énergie sont enregistrées annuellement, et l'exploitation est optimisée en conséquence. En dehors de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂, il est également prévu d'enregistrer les chiffres relatifs à la consommation d'eau et au volume des déchets l'année prochaine. En recensant également ces données, CS REIM se conforme à la Global Reporting Initiative (GRI), la principale norme internationale de reporting, et crée davantage de transparence en vue d'améliorer la performance du portefeuille d'immeubles.

Outil stratégique de pilotage de la réduction des émissions de CO₂

Les mesures citées précédemment, qui contribuent à la réduction des émissions de CO₂, ont un caractère continu et sont planifiées et mises en œuvre sur la base des résultats mesurés annuellement. Le diagramme d'émissions énergétiques, qui sert d'outil stratégique de pilotage, met en évidence la consommation thermique et les émissions de CO₂ de chacun des portefeuilles représentés. Il fait office d'outil d'aide à la décision pour une gestion durable des portefeuilles. Le diagramme d'émissions énergétiques ci-après compare les portefeuilles des trois fondations de placement pour les années 2013 et 2014 sur la base des valeurs mesurées. L'efficacité énergétique a pu être améliorée par rapport à l'année précédente pour toutes les fondations de placement CS. Tous les portefeuilles de produits affichent des résultats supérieurs à la moyenne de la Confédération suisse. Le groupe de placement CSF RES Commercial en particulier, qui comporte une forte proportion d'immeubles commerciaux, se distingue par son efficacité énergétique

Participation à une initiative d'étalonnage de la durabilité

Dans le but d'assurer davantage de transparence et de disposer de meilleures possibilités de comparaison des durabilités des portefeuilles d'immeubles, CS REIM participe, avec tous les fonds et fondations de placement suisses, à l'initiative internationale d'étalonnage

Diagramme des émissions énergétiques des groupes de placement CSF¹⁾

Comparaison des portefeuilles de 2013 et 2014

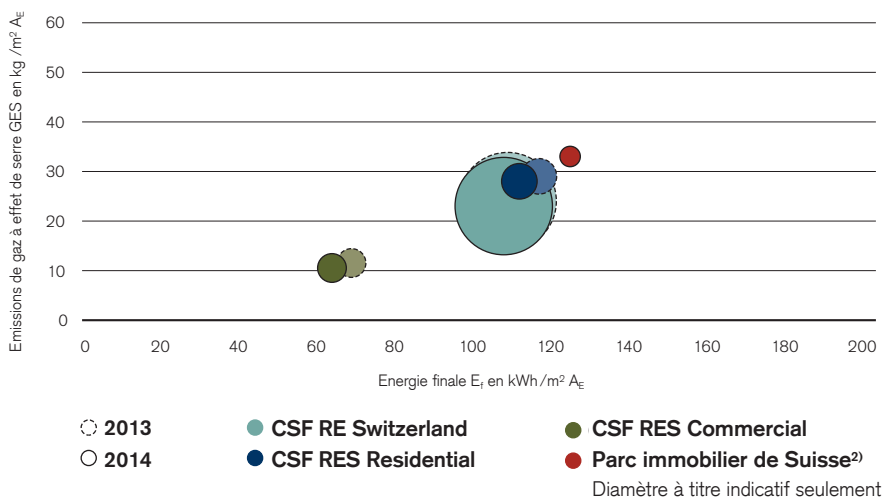


Tableau d'émissions énergétiques et de CO₂ des groupes de placement CSF³⁾

Genre d'affectation	2013			2014			Comparaison 2013/2014	
	Nombre	kWh/m²	kg CO ₂ /m²	Nombre	kWh/m²	kg CO ₂ /m²	kWh/m²	kg CO ₂ /m²
CSF Real Estate Switzerland								
Total total	186	114	24,1	186	108	22,7		
données normalisées	186	114	24,1	186	108	22,7	-5,9%	-5,8%
Habitation total	104	122	27,6	104	116	26,2		
données normalisées	104	122	27,6	104	116	26,2	-5,2%	-4,9%
Commerce total	16	98	17,2	16	94	16,4		
données normalisées	16	98	17,2	16	94	16,4	-3,9%	-4,7%
Mixte total	66	112	22,5	66	102	20,7		
données normalisées	66	112	22,5	66	102	20,7	-8,3%	-8,1%
CSF Real Estate Switzerland Commercial								
Total total	11	69	12,4	11	64	11,4		
données normalisées	11	69	12,4	11	64	11,4	-6,7%	-7,7%
Commerce total	9	63	11,6	9	58	10,6		
données normalisées	9	63	11,6	9	58	10,6	-7,4%	-8,6%
Mixte total	2	96	16,0	2	92	15,3		
données normalisées	2	96	16,0	2	92	15,3	-4,6%	-4,4%
CSF Real Estate Switzerland Residential								
Total total	77	120	29,3	77	112	27,5		
données normalisées	74	117	29,5	77	112	27,5	-4,4%	-6,7%
Habitation total	66	124	31,3	66	117	29,6		
données normalisées	63	121	31,7	66	117	29,6	-3,5%	-6,6%
Commerce total	1	90	21,4	1	93	22,0		
données normalisées	1	90	21,4	1	93	22,0	3,1%	3,0%
Mixte total	10	102	21,0	10	90	18,7		
données normalisées	10	102	21,0	10	90	18,7	-10,9%	-10,9%

¹⁾ Les données sont basées sur les valeurs énergétiques mesurées pour les années 2013 et 2014. Les surfaces de référence énergétique en m² donnent le périmètre par groupe de placement et par an. La consommation d'électricité n'est pas prise en compte.

²⁾ Moyenne suisse d'après les données de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN): «Der Energieverbrauch der Dienstleistungen und der Landwirtschaft, 1990–2035» et «Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte, 1990–2035».

³⁾ Les valeurs normalisées par rapport à l'année précédente sont ajustées des variations dues aux achats, ventes et disparités de données.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Les solutions de placements immobiliers du Credit Suisse se soumettent ainsi à la plus grande comparaison internationale des durabilités immobilières. Plus de 700 entreprises immobilières et gestionnaires de fonds participent à cet étalonnage dans le monde entier. Ce sont ainsi en tout plus de 50 000 immeubles d'une valeur de quelques 2 300 milliards USD qui participent à l'initiative d'étalonnage. GRESB a pour objectif d'enregistrer et de comparer de façon systématique la performance de portefeuilles immobiliers sur le plan de la durabilité. Outre les critères environnementaux tels que la consommation d'énergie et d'eau, l'émission de CO₂ et le volume de déchets, la mise en œuvre spécifique à l'entreprise des aspects de durabilité joue ici un rôle central.



CREDIT SUISSE FONDATION DE PLACEMENT

Sihlcity – Kalandergasse 4
Case postale 800
CH-8070 Zurich
Téléphone 044 333 44 67
Téléfax 044 332 10 82
csa.info@credit-suisse.com

www.credit-suisse.com