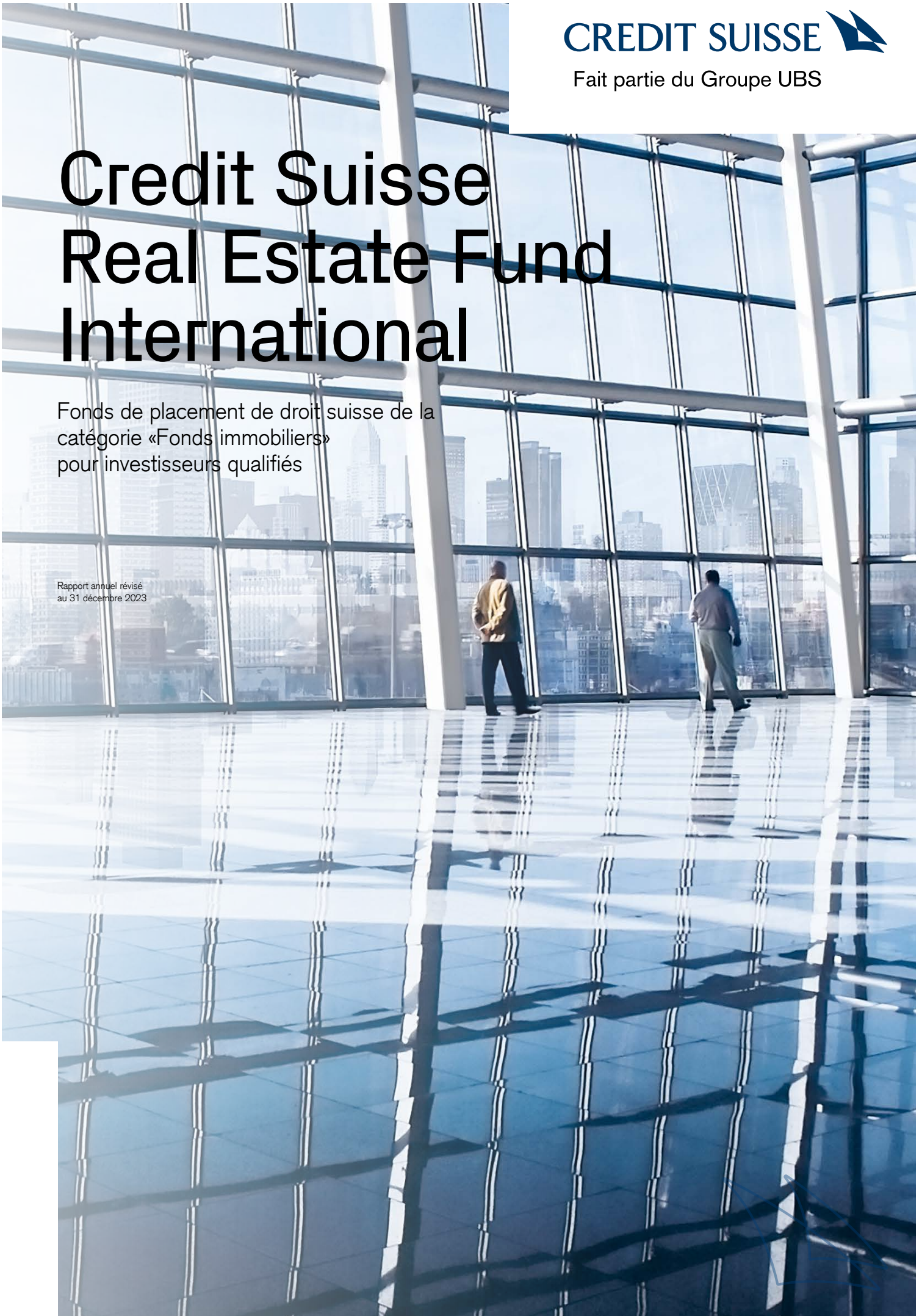


Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement de droit suisse de la
catégorie «Fonds immobiliers»
pour investisseurs qualifiés

Rapport annuel révisé
au 31 décembre 2023



Contenu

3	L'essentiel en bref	27	ventes d'immeubles Transactions avec des personnes proches Revenu locatif par locataire supérieur à 5% Sociétés immobilières du fonds
4	Administration et organes	28	Gains et pertes en capitaux sur devises
5	Informations concernant les tiers	31	Autres informations sur les opérations hors bilan
6	Rapport d'activité	32	Structure du parc immobilier Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif
12	Rapport sur le développement durable	33	Répartition géographique des immeubles du fonds Répartition régionale selon la valeur vénale
19	Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution	34	Liste des immeubles en francs suisses Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles à usage d'habitation Structure des immeubles à usage professionnel
20	Compte de fortune	36	Liste des immeubles dans la devise du pays Chiffres relatifs aux immeubles
21	Compte de résultats	37	Participations dans des sociétés immobilières
22	Annexe	38	Notes concernant le rapport annuel révisé
24	Autres placements	40	Rapport d'évaluation
25	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	42	Rapport de la société d'audit
26	Prêts et crédits portant intérêt		

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande.

En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

L'essentiel en bref

Données-clés		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Numéro de valeur1 968 511				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		3 057 409	3 057 409	3 057 409
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	727.16	961.39	1 070.72
Prix d'émission par part	CHF	740.00	975.00	1 085.00
Prix de rachat par part	CHF	690.00	910.00	1 010.00
Cours de clôture (cours d'achat)	CHF	n/d ¹	780.00	1 055.00
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	n/d ¹	1 095.00	1 135.00
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	n/d ¹	725.00	1 025.00
Capitalisation boursière (MV)	CHF	n/d ¹	2 384,8 mio.	3 225,6 mio.
Disagio		n/d ¹	–18,87%	–1,47%
Compte de fortune		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs vénables des immeubles	CHF	2 521,5 mio.	3 675,0 mio.	4 205,5 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		5,39%	4,51%	4,37%
Prix de revient des immeubles	CHF	3 054,6 mio.	3 561,2 mio.	3 752,0 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 202,8 mio.	4 181,4 mio.	4 691,6 mio.
Coefficient d'endettement: ²				
– en % des frais d'investissement		25,95%	27,55%	28,79%
– en % des valeurs vénables		31,44%	26,70%	25,69%
Quote-part des fonds étrangers		30,38%	29,49%	29,99%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		3,09%	2,27%	2,14%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	1,87	2,29	2,69
Fortune nette du fonds (NAV) imputable aux porteurs de parts du fonds	CHF	2 223,2 mio.	2 939,4 mio.	3 273,6 mio.
Indications sur le rendement et la performance		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Distribution	CHF	27.00	35.00	40.00
Rendement sur distribution		3,71% ³	4,49%	3,79%
Quote-part de distribution		100,52%	103,97%	102,74%
Rendement net du capital propre (ROE) imputable aux porteurs de parts du fonds		–20,72%	–6,35%	3,37%
Attribuer le retour sur capital investi (ROIC) aux porteurs de parts du fonds		–15,55%	–4,19%	2,98%
Rendement de placement		–21,53%	–6,76%	3,46%
Performance		n/d ¹	–23,09%	5,34%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		63,96%	65,53%	68,74%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,99%	0,90%	0,84%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)		1,36% ³	1,44%	1,16%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		n/d ¹	–11,47	29,17
Rapport cours/cash-flow		n/d ¹	12,02	32,55
Compte de résultats		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Total résultat net	CHF	83,0 mio.	107,7 mio.	118,9 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	48,5 mio.	83,6 mio.	–29,6 mio.
Loyers encaissés	CHF	191,6 mio.	212,1 mio.	229,7 mio.
Taux des pertes sur loyers		8,73%	8,54%	7,95%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	4,56	4,79	5,07
Frais d'entretien	CHF	33,3 mio.	26,5 mio.	24,5 mio.

¹ Conversion en un fonds basé sur la NAV au 30 novembre 2023

² Montant maximum des gages: un tiers des valeurs vénables (art. 65, al. 2, LPCC / art. 96, al. 1, OPC)

³ Nouvellement calculés sur la base de la NAV (calcul inchangé des chiffres historiques sur la base du cours de bourse).

Administration et organes

Direction du fonds	Credit Suisse Funds AG, Zurich
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">■ Andreas Binder (depuis le 1.11.2022 membre et depuis le 1.3.2023 président), Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden■ Luca Diener, vice-président Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich■ Hans Peter Bär (depuis le 5.4.2023), membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de MultiConcept Fund Management S.A., Luxembourg■ Jürg Roth, membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich■ Patrick Tschumper (jusqu'au 28.2.2023 président ad interim et depuis le 1.3.2023 membre), Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg, et membre du conseil d'administration de Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg■ Thomas Vonaesch, membre Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle
Direction	<ul style="list-style-type: none">■ Thomas Schärer, CEO Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Emil Stark, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande■ Christian Bieri, membre, Real Estate Fund Management Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Gilbert Eyb, membre, General Counsel Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Markus Hafner, (depuis le 2.10.2023), membre, Chief Operating Officer Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen■ Gabriele Wyss, membre, Chief Compliance Officer Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds■ Hans Christoph Nickl, (jusqu'au 2.10.2023), membre, Chief Operating Officer Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
Banque dépositaire	Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG à Zurich comme expert en estimations. Au sein de Wüest Partner AG, les principaux responsables suivants ont été mandatés:

- **Andreas Ammann**, diplômé EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- **Gino Fiorentin**, architecte diplômé, ETS, MAS, EPF, MTEC/gestion d'entreprise, Wüest Partner AG, Zurich
- **Pascal Marazzi-de Lima**, architecte diplômé EPF, Wüest Partner AG, Zurich

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe.

Délégation d'autres tâches partielles

La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

La direction du fonds a délégué différentes tâches partielles de l'administration du fonds aux sociétés affiliées suivantes de Credit Suisse Group SA (jusqu'au 12.6.2023) et de UBS Group SA (depuis le 12.6.2023).

- **Credit Suisse SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse:**
Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles entre autres).
- **Credit Suisse Services SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
tâches partielles relevant de la comptabilité du fonds ainsi que soutien dans la surveillance des prescriptions de placement.
- **Credit Suisse (Pologne) Sp.z.o.o., Pologne:**
tâches partielles relevant des domaines suivants: comptabilité du fonds, Information Management (données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de feuilles d'information de base et établissement de rapports, entre autres), Legal Reporting (établissement du rapport annuel) et autres tâches de support.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe. D'autres tâches partielles peuvent être transférées aux sociétés du groupe mentionnées.

L'administration et la gestion technique ont été confiées aux entreprises suivantes:

- | | |
|---|--|
| ■ Australie
Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. | ■ Pays-Bas
MVG International B.V. |
| ■ Chili
CBRE Chile S.A. | ■ Pologne
Colliers Asset Services Sp. z o.o. |
| ■ Allemagne
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Multi Germany GmbH
STRABAG Property and Facility Services GmbH | ■ Corée du Sud
Savills Korea Company Ltd. |
| ■ Grande-Bretagne
BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd. | ■ Etats-Unis
CBRE Inc.
Cushman & Wakefield U.S. Inc.
LPC West LLC.
Tishman Speyer Properties L.P.
Steelwave LLC. |
| ■ Irlande
Jones Lang LaSalle Ltd. | |
| ■ Japon
Savills Asset Advisory Co., Ltd.
EGW Asset Management Inc.
CBRE K.K. | |
| ■ Canada
Colliers Macaulay Nicolls Inc. | |
| ■ Nouvelle-Zélande
CBRE Ltd. | |

Il est fait appel aux prestataires suivants pour des activités comptables, de conseil fiscal et administratives des filiales: Alter Domus Luxembourg S.à r.l., Balmer-Etienne AG, CBRE Inc., CBRE Chile S.A., Citco Nederland B.V., Colliers Macaulay Nicolls Inc., Creative Partners, Cushman & Wakefield U.S. Inc., Ernst & Young, Fordham Business Advisors Pty Ltd, J&A Garrigues S.L.P., Gowling WLG (Canada) LLP, Morrison & Foerster, Pebblestone Asset Management Co. Ltd., Perpetual Limited, Savills Asset Advisory Co. Ltd. et Vistra Corporate Services Sp.z o.o..

Les modalités générales d'exécution des mandats sont réglées dans des contrats séparés.

Rapport d'activité

du 1^{er} janvier au
31 décembre 2023

Cercle d'investisseurs, particularités

Le Credit Suisse Real Estate Fund International a été lancé en février 2005 en tant que premier fonds immobilier de droit suisse à investir directement dans des immeubles situés à l'étranger. Le fonds donne aux investisseurs qualifiés la possibilité de participer à un portefeuille diversifié à l'échelle internationale, composé d'immeubles commerciaux de premier ordre.

Après obtention de l'approbation de la FINMA, Credit Suisse Funds AG a converti le Credit Suisse Real Estate Fund International en un fonds basé sur la valeur nette d'inventaire (NAV) au 30 novembre 2023. Par conséquent, le négoce hors bourse a été suspendu à partir de cette date.

Durant les trimestres passés, le négoce hors bourse a de moins en moins répondu aux attentes des investisseurs et de la direction du fonds. Comme annoncé le 20 octobre 2023, la direction du fonds a de ce fait demandé à la FINMA la conversion du fonds immobilier en un fonds basé sur la NAV. Le négoce hors bourse a été suspendu avec l'entrée en vigueur du nouveau contrat de fonds au 30 novembre 2023 (dernier jour de négoce le 29 novembre 2023). Les conditions d'émission et de rachat de parts restent inchangées. La direction du fonds étudie comment proposer à l'avenir aux investisseurs une possibilité permettant de négocier des parts de fonds.

Conditions cadres macro- économiques

L'économie mondiale s'avère résiliente malgré quelques faiblesses isolées et des taux d'intérêts plus élevés. En 2023, l'économie étasunienne a affiché une croissance de 2,4% et le produit intérieur brut réel de la zone euro a augmenté de 0,5%. Dans la zone APAC, on a observé une croissance de 2,2% en Corée du Sud et d'environ 2,0% en Australie.

Les chiffres de la croissance présentent néanmoins des divergences. La croissance économique de la zone euro diffère par exemple de celle des Etats-Unis. Aux Etats-Unis, les dépenses de consommation ont été élevées et ont le plus fortement contribué à la croissance économique. Les investissements des entreprises se sont également bien développés et ont augmenté durant neuf trimestres consécutifs. Aux Etats-Unis, les indices des directeurs des achats (PMI) du secteur des prestations de service ont également connu une nette reprise et le S&P Global US Services PMI, avec 52,9 points, s'est clairement positionné dans la zone de croissance. Même le secteur manufacturier des Etats-Unis s'est situé dans la zone de croissance après une reprise (valeur PMI de 50,3 pour janvier 2024).

Dans la zone euro, l'économie continue de lutter contre des vents contraires. Tant le secteur des prestations de services (valeur PMI 48,4) que le secteur manufacturier (46,6) signalent une récession imminente dans la zone. L'économie allemande, qui souffre d'un faible dynamisme, d'investissements insuffisants dans les infrastructures et d'une instabilité du marché du travail, devrait être déterminante quant à la survenance d'une telle récession. L'exemple des grèves répétitives et disruptives des conducteurs allemands de locomotives en est peut-être la meilleure illustration. Le PMI combiné de l'économie allemande se situait à 47,1 en janvier, ce qui signale un recul net de l'activité économique.

Dans une certaine mesure, l'Allemagne fait figure d'exception en termes d'attentes envers le développement économique réel pour l'année 2024. Pour cette année, une très faible progression (0,3%), qui correspond à seulement la moitié de la valeur pour l'ensemble de la zone euro, est prévue pour l'Allemagne. En revanche, une croissance inchangée de 0,6% par rapport à 2023 est attendue pour la Grande-Bretagne alors qu'une hausse de 1,5% est prévue pour l'économie étasunienne. L'économie japonaise devrait enregistrer une hausse d'environ 0,6%. Dans l'ensemble, nous estimons que la plupart des économies nationales devraient connaître un atterrissage en douceur en 2024 malgré une croissance de différente ampleur selon les pays.

Cet atterrissage en douceur devrait être étudié dans le contexte du développement favorable de l'inflation – et des taux d'intérêt. En 2023, l'inflation était de 5,4% dans la zone euro et de 7,3% en Grande-Bretagne. Au sein de l'économie étasunienne, les prix ont augmenté de 4,1% sur l'année. La dynamique inflationniste a connu un nouvel affaiblissement dû en partie à une conjoncture certes indolente, mais néanmoins résistante. Après la forte hausse des prix d'un grand nombre de matières premières en 2022, qui a exercé une pression subséquente sur la configuration tarifaire des entreprises en 2023 et provoqué l'envol de l'inflation, la stabilisation des prix des matières premières a eu un effet positif qui s'est traduit par des chaînes de livraison plus robustes et plus stables. Dans ce contexte, un nouveau recul de l'inflation, qui devrait se rapprocher du but politico-monnaire commun des banques centrales de 2,0% par an, est attendu. D'ici fin 2024, le taux d'inflation annuel devrait atteindre 2,3% dans la zone euro, 2,7% en Grande-Bretagne, 2,6% aux Etats-Unis et 3,4% en Australie.

Le recul du renchérissement créant un rapprochement de l'objectif des banques centrales en matière d'inflation, celles-ci sont en mesure de diminuer les taux d'intérêt afin d'empêcher un ralentissement économique trop important. Il n'est toutefois guère probable que les grandes banques centrales (Réserve fédérale américaine, Banque centrale européenne, Banque d'Angleterre et Banque de réserve d'Australie) baissent leur taux directeur avant le deuxième trimestre 2024. Ensuite, des baisses des taux d'intérêts pourront être attendues au moins jusqu'à la fin de l'année. Nous estimons que, selon la zone monétaire, les taux directeurs diminueront de 50 à 125 points de base environ jusqu'à fin 2024.

Ces perspectives relatives aux taux directeurs ont eu pour effet une stabilisation de l'environnement des taux d'intérêts à long terme. Aux Etats-Unis, les taux d'intérêt à dix ans ont dépassé 5,0% en 2023 contre 3,8% à la fin de l'année 2022. Une hausse correspondante de 2,6% à 3,0% a pu être observée en Allemagne. Puis l'environnement des taux d'intérêt a finalement connu un bouleversement radical au cours des trois derniers mois de l'année 2023.

Les bons du Trésor américain et les emprunts d'Etat à dix ans ont respectivement chuté à 3,9% et 2,0%. Actuellement, nous estimons que les taux d'intérêt des emprunts d'Etat à dix ans s'élèveront respectivement à 3,5%, 2,25% et 3,5% aux Etats-Unis, en Allemagne et en Grande-Bretagne.

Nous pensons que les intérêts à long terme suivront une tendance globalement stable jusqu'à la fin de l'année.

Marché de l'immobilier commercial et des placements: les rendements se rapprochent du niveau le plus haut

Sans nul doute, malgré une économie robuste et la baisse de l'inflation, le marché immobilier mondial a été ébranlé en 2023. Les taux d'intérêt en sont la raison principale, toutefois le retard de leur effet sur l'activité de placement et les valeurs immobilières s'avère nettement plus important que celui de marchés plus liquides tels que le marché des actions et des obligations (et de l'immobilier en bourse tel que les REITs).

Dans la zone APAC, le volume des placements (sans les terrains) de 2023 s'élevait à USD 107 milliards, ce qui correspond à un recul d'un tiers par rapport à l'année précédente. Il s'agit du volume d'investissement le plus bas depuis 2012; cependant, malgré les faiblesses de la zone, elle a mieux résisté que d'autres aux pressions exercées sur l'activité de placement, en particulier grâce à la stabilité de l'environnement des taux d'intérêt au Japon.

Le volume des placements dans l'immobilier commercial étasunien (hors ventes de terrains) s'est élevé à USD 196,7 milliards pour toute l'année, ce qui correspond à une baisse de 45% par rapport à l'ensemble de l'année 2022. Par conséquent, le recul du volume des transactions a rappelé les pires moments de la crise financière mondiale. Il convient de noter que la baisse de 2023 avait suivi le niveau exceptionnellement élevé de l'année 2022 (et de 2021) qui avait connu un volume de transactions important, les banques centrales ayant continué à maintenir les taux d'intérêt à un niveau bas en réaction à la pandémie de COVID-19.

L'évolution a été similaire en Europe où les transactions immobilières (hors ventes de terrains) se sont élevées à 96,6 milliards d'euros en 2023, ce qui correspond à une baisse de plus de 50% par rapport à l'année précédente. Les liquidités restent faibles si l'on tient compte des évaluations actuelles; elles s'améliorent toutefois lentement au fur et à mesure que les évaluations sont corrigées. Le marché britannique, par exemple, qui est généralement en tête au sein de l'Europe en termes d'ajustement des évaluations aux valeurs des transactions, a enregistré une baisse d'environ 50% du volume des placements entre le niveau le plus élevé et le niveau actuel le plus bas. L'Allemagne, par contre, pays dans lequel les évaluations sont ajustées nettement plus lentement, a affiché une baisse du volume de placements d'environ 75%. Cela est dû au fait que, sur le marché britannique, les évaluations ont été davantage ajustées à la valeur que les acquéreurs étaient prêts à payer pour des valeurs

patrimoniales, alors qu'il existe toujours en Allemagne une différence importante entre les attentes relatives aux prix d'acquisition et aux prix de vente. Il est donc plus probable que des investissements ne soient pas réalisés en Allemagne par rapport à la Grande-Bretagne. Selon MSCI, des valeurs patrimoniales non performantes se sont également accumulées sur le marché allemand de l'immobilier commercial, et le taux d'avance plus élevé proposé par les banques pendant les années de plein essor s'avère désormais problématique, en particulier parce que les évaluations restent inférieures au niveau de prix des transactions. De plus, la faillite de Signa a mis le marché sous pression et a eu des effets sur le climat ambiant: les investisseurs conservent un positionnement attentiste.

Les marchés de l'immobilier locatif ont également connu un développement hétérogène en 2023. La demande brute de surfaces de bureaux (chiffre d'affaires par surface) a reculé, en particulier aux Etats-Unis et en Europe. En Europe continentale, par exemple, calculée sur une moyenne glissante de quatre trimestres, elle a atteint vers la fin de l'année son niveau le plus bas depuis septembre 2021. Actuellement, la demande brute est inférieure d'environ 8% à la moyenne structurelle (à long terme), les entreprises s'efforçant encore d'optimiser leurs surfaces de bureaux en raison de l'augmentation du travail à domicile.

Le fait que l'absorption nette soit désormais négative sur plusieurs marchés est plus révélateur de la dynamique du marché des bureaux. Il ressort d'une observation de la demande brute et nette de surfaces de bureaux que les locataires recherchent activement de nouveaux locaux (bien que les chiffres soient inférieurs à la moyenne à long terme), mais que la demande globale de surfaces de bureaux est en baisse compte tenu de la demande nette négative. Par ailleurs, la demande de surfaces de bureau reste concentrée sur des locaux de premier ordre aux emplacements bien desservis. Les entreprises tiennent également davantage de la santé et du bien-être de leur personnel lorsqu'elles concluent des contrats de location de bureaux sur plusieurs années. Il en a résulté un écart de plus en plus important quant à la croissance du secteur de l'immobilier locatif: Alors que les biens haut de gamme sont rares, l'offre de biens de plus faible qualité est comparativement importante. C'est ainsi que fin 2023, les loyers pour bureaux du quartile le plus élevé en termes de qualité et d'emplacement de l'Inner London ont augmenté de plus de 6% sur l'année. La croissance a été inférieure à 1% pour les bureaux du quartile inférieur. L'écart entre ces quartiles s'est creusé depuis 2022, ce qui indique que la tendance de la demande de biens locatifs va dans le sens de surfaces de bureaux de plus haute qualité alors qu'il est difficile de trouver des locataires pour des bureaux de moindre qualité étant donné qu'ils ne correspondent tout simplement pas à leurs besoins.

Nous pensons que cet écart dans la demande de bureaux va encore se creuser. De plus, nous sommes circonspects en ce qui concerne une forte reprise de la demande globale de surfaces de bureaux et estimons plutôt que l'activité locative sera modérée en 2024. Cela s'applique en particulier aux bureaux de plus faible qualité qui, selon nous, devraient être principalement à l'origine d'une légère augmentation des taux de vacance des bureaux au cours de l'année. Dans ce contexte, la croissance économique faible, bien que positive, est un facteur déterminant, les entreprises s'étant déjà rapprochées de leurs pics cycliques en termes d'effectifs. Malgré la pénurie largement répandue de main-d'œuvre spécialisée, une nette augmentation du niveau d'emploi n'est guère probable étant donné que la main-d'œuvre qualifiée reste insuffisante, ce qui a des effets sur la demande totale nette de surfaces de bureaux. Cependant, le positionnement très compétitif des bureaux haut de gamme devrait donner lieu à une croissance locative nominale proche ou légèrement inférieure au taux de l'inflation sur la plupart des marchés.

En même temps, nous présumons que les rendements atteindront cette année leur plus haut niveau cyclique. Cela principalement pour deux raisons: la stabilisation attendue des taux d'intérêt et la normalisation des spreads de rendement de l'immobilier par rapport aux emprunts d'Etat. Grâce à la baisse des taux d'intérêt au dernier trimestre 2023, les spreads de rendement sont revenus à leurs valeurs moyennes à long terme sur de nombreux marchés (p. ex. sur les marchés de bureaux de la zone euro). Les valeurs fondamentales du marché locatif offrent le soutien nécessaire sur des marchés de choix; par conséquent, ces segments devraient enregistrer une hausse de l'activité de placement, les prix étant désormais revenus à de justes niveaux. Cependant, cela implique par exemple que les vendeurs acceptent le net changement des valeurs fondamentales dû à des taux d'intérêt plus élevés, l'évaluation de certains biens immobiliers n'étant de ce fait plus adaptée. De plus, la reprise dépend amplement de la dynamique du marché locatif: Lors de faibles perspectives de croissance des loyers, les valeurs patrimoniales sont évaluées en conséquence et le spread de rendement actuellement disponible peut même s'avérer ne pas être suffisant pour justifier un investissement qui présente entre autres des risques en matière de location et de gestion des valeurs patrimoniales.

Portefeuille immobilier

Constitution, structure et diversification

Le Credit Suisse Real Estate Fund International est un fonds global Core/Core+ à gestion dynamique qui est axé sur des immeubles d'importance stratégique situés sur des emplacements stables à potentiel de croissance et aux flux de rendement diversifiés. Le portefeuille est bien diversifié sur le plan géographique et au niveau des locataires, avec 47 immeubles répartis sur onze pays en Europe, en Amérique et en Asie-Pacifique. Par ailleurs, la plupart des baux sont indexés ou pourvus d'augmentations de loyer prédéfinies. Le portefeuille offre ainsi une protection partielle contre l'inflation. Dans le cadre du processus de révision de la stratégie de 2023, il a été décidé d'optimiser la diversification du portefeuille immobilier en l'orientant vers des secteurs pour lesquels une forte croissance des revenus est prévue. En font notamment partie des logements pour étudiants et des immeubles d'habitation du segment moyen du marché, des immeubles logistiques sur des marchés à forte croissance locative et des immeubles relevant de secteurs orientés vers le rendement comme les sciences de la vie, les centres informatiques et les immeubles à usage mixte. Au cours de ce processus de révision de la stratégie, il a en outre été décidé de vendre des immeubles qui, au regard d'un futur rapport risque/rendement, ne correspondent plus aux axes centraux du portefeuille immobilier. En conséquence, le fonds a vendu au total sept immeubles situés à Tokyo, Yokohama (deux immeubles), Brisbane, Rotterdam, Arnhem et Cardiff en 2023. Les rachats reçus au 31 décembre 2022 sont entre autres réglés avec les produits de ces ventes.

Fin 2023, la répartition régionale des immeubles se présente comme suit: Amérique du Nord/centrale/du Sud 33,80% (33,85%), Europe 44,40% (41,20%) et Asie/Pacifique 21,80% (24,95%). En termes de revenus locatifs nets, 82,90% (82,20%) proviennent de bureaux et 4,65% (6,05%) d'un usage pour des activités de vente. Les 12,45% restants (11,75%) étaient principalement répartis entre le stationnement et le stockage, la restauration et le cinéma, les logements et autres locaux à usage commercial. Lors de la sélection des investissements, une attention particulière est accordée à la solvabilité des locataires et à une répartition équilibrée entre les branches.

Au 30 novembre 2023 et après obtention de l'approbation de la FINMA, le fonds a été converti par Credit Suisse Funds AG en un produit basé sur la valeur nette d'inventaire (NAV). Le négoce hors bourse a été suspendu à partir de cette date (dernier jour de négoce: 29 novembre 2023). Au cours des trimestres qui ont précédé cette conversion, le fonds répondait de moins en moins aux attentes des investisseurs et de la direction du fonds. Les conditions d'émission et de rachat de parts restent inchangées. La direction du fonds étudie comment proposer à l'avenir aux investisseurs une possibilité permettant de négocier des parts de fonds.

Le CS REF International a participé au benchmarking global de durabilité GRESB dans le cadre duquel il a obtenu quatre étoiles sur cinq. En points, il a dépassé tant le groupe de comparaison que la moyenne GRESB.

Par ailleurs, un potentiel supplémentaire de revenus et de création de valeur a été identifié; avec la reprise attendue des marchés, il devrait générer d'intéressants rendements corrigés du risque.

Evaluation des immeubles

En 2023, le portefeuille a été soumis à une adaptation de son évaluation au regard de l'évolution des marchés immobiliers mondiaux cibles sous-jacents. Sans tenir compte des effets de change et des transactions immobilières réalisées en 2023, le portefeuille a été évalué en moyenne à environ 18,52% de moins que l'année précédente. Les cash-flows des immeubles ont subi les effets négatifs des ventes réalisées. En tenant compte des immeubles vendus en 2023, le produit des loyers a diminué de 9,64% pour s'inscrire à CHF 191,62 millions (212,06 mio.). La distribution est réduite à CHF 27.00 (35.00) par part de fonds. Cela correspond à un rendement de distribution de 3,71% (4,49%).

Notes concernant les comptes annuels

L'exercice du Credit Suisse Real Estate Fund International court du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Influences des monnaies étrangères

Au 31 décembre 2023, les taux de conversion du compte de fortune pondérés par l'allocation en portefeuille sont supérieurs de 3,33% à ceux au 31 décembre 2022. Les taux de conversion moyens du compte de résultats pondérés par l'allocation en portefeuille sont supérieurs, au 31 décembre 2023, de 0,37% à ceux du 31 décembre 2022.

Les devises dans le compte de fortune ont été couvertes en majeure partie par des contrats à terme sur devises afin d'atténuer les risques de fluctuations monétaires. A la clôture, la perte de change atteint CHF 115,22 millions (perte de 99,40 mio.). Les risques de change du compte de résultats ne sont pas couverts.

Compte de fortune

Durant l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund International a vendu sept immeubles. A la date de clôture de l'exercice, trois projets se trouvaient en construction.

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles du fonds ont tous été évalués au 31 décembre 2023 par des experts indépendants agréés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il a été également fait appel à des assistants à l'étranger. Ces estimations reposent sur les «International Valuation Standards». Les évaluations de tous les immeubles ont été effectuées selon la méthode DCF (discounted cash-flow). Il en résulte une valeur vénale totale de CHF 2 521,50 millions (3 675,00 mio.). Le taux d'escompte pondéré représente 5,39% (4,51%) des revenus nets, après déduction des mesures de restauration à long terme.

Les liquidités à hauteur de CHF 352,96 millions (279,77 mio.) ont été investies dans des avoirs en banque et des placements fiduciaires à court terme. La fortune commerciale était investie dans les monnaies suivantes: franc suisse, euro, livre sterling britannique, yen, won sud-coréen ainsi que dollar américain, australien, néo-zélandais et canadien. L'exposition aux devises a été en majeure partie couverte par des opérations de change à terme afin de minimiser les risques de fluctuation des devises. Il en résulte une créance en fin d'année de CHF 43,15 millions (créance 28,68 mio.) au titre des gains en capital non réalisés sur des contrats à terme sur devise en cours.

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 792,64 millions (981,13 mio.) ou 31,44% (26,70%) de la valeur vénale des immeubles. Il s'agit ici principalement de financements tiers qui ont été souscrits pour l'acquisition des immeubles situés au Japon, en Australie, en Nouvelle-Zélande, en Allemagne, en Grande-Bretagne, en Corée du Sud, aux Pays-Bas, en Pologne et aux Etats-Unis pour des raisons fiscales ainsi que pour l'obtention d'un effet de levier positif. Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à CHF 57,11 millions (141,48 mio.). La fortune nette du fonds après déduction des impôts de liquidation estimés attribuable aux porteurs de parts du fonds s'établit à CHF 2 223 225 268 (2 939 358 037). Avec une valeur d'inventaire de CHF 727.16 (926.39 ex coupon), le rendement du placement par part s'élève à -21,53% (-6,76%).

Compte de résultats

Le revenu total atteint CHF 202,99 millions (214,52 mio.) et enregistre ainsi une baisse de 5,37% par rapport à l'exercice précédent. Les produits des loyers ont reculé de 9,64% et se sont inscrits à CHF 191,62 millions (212,06 mio.). Les revenus provenant des avoirs en banque et sur CCP, après déduction des intérêts négatifs, s'inscrivent à CHF 3,31 millions (2,19 mio.). Les revenus des hypothèques et des autres prêts garantis par des hypothèques atteignent CHF 0,00 million (0,00 mio.). La position autres revenus affiche un revenu de CHF 0,24 million (0,27 mio.).

Le taux des pertes sur loyers dues aux surfaces vacantes et aux pertes sur recouvrements représente 8,73% (8,54%) des loyers théoriques. Les charges totales se montent à CHF 119,97 millions (106,79 mio.). Ce montant comprend les droits de superficie de CHF 3,12 millions (1,99 mio.). Les frais de financement externe s'élèvent à CHF 26,03 million (24,00 mio.). Le taux d'intérêt moyen pondéré s'inscrit à 3,09% (2,27%) pour une durée résiduelle moyenne de 1,87 an (2,29 ans). Un montant de CHF 33,31 millions (26,46 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 17,38% (12,48%) du produit des loyers. Les amortissements sur biens fonciers (aménagements locatifs) représentent CHF 6,83 millions (7,36 mio.). Aucune provision n'a été constituée en 2023 pour des investissements futurs spéciaux, tels que la transformation d'espaces vacants (prélèvement 4,00 mio.). Les impôts sur le bénéfice et le capital atteignent CHF 13,50 millions (11,24 mio.). Les frais d'estimation et de révision s'élèvent à CHF 2,47 millions (2,11 mio.).

Un montant de CHF 25,09 millions (28,15 mio.) a été facturé au fonds pour la gestion du fonds de placement. La commission de 0,60% est calculée sur la fortune totale du fonds au début de chaque exercice. Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières s'inscrivent à CHF 3,53 millions (3,72 mio.). Les autres charges de CHF 5,17 millions (4,75 mio.) concernent en premier lieu les frais d'exploitation des immeubles, le conseil juridique et fiscal ainsi que d'autres honoraires de conseil et de comptabilité. Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV, Gross Asset Value) représentent 0,99% (0,90%). Cet important coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers.

Le revenu net attribuable aux porteurs de parts du fonds s'inscrit à CHF 82,12 millions (106,92 mio.) ou CHF 26.86 (34.97) par part. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) atteint 63,96% (65,53%). L'exposition du fonds aux risques liés aux monnaies étrangères est en majeure partie couverte. Selon l'évolution des monnaies et des différences de taux d'intérêt, les opérations de couverture par contrats à terme sur devises peuvent engendrer des gains ou des pertes en capital réalisés ou non réalisés. Les gains en capital réalisés qui sont liés aux couvertures de change se montent à CHF 109,13 millions (49,04 mio.). Les pertes en capital non réalisées résultant des variations de cours représentent CHF 224,34 millions (perte de 148,44 mio.). Ce montant comprend également les différences de conversion non réalisées lors de la consolidation des boucllements des différentes sociétés détenant des valeurs immobilières en monnaies étrangères. A la clôture, la perte de change atteint CHF 115,22 millions (perte de 99,40 mio.). En 2023, les pertes en capital réalisées sur les placements s'élèvent à CHF 60,63 millions (gain de 34,57 mio.). Les pertes en capital non réalisées sur les placements s'élèvent à CHF 602,96 millions (perte de 264,12 mio.). En tenant compte des frais liés à la couverture du risque de change, du solde des variations de capital réalisées et non réalisées sur les placements ainsi que de la réduction des provisions pour des impôts dus en cas de liquidation de CHF 84,37 millions (réduction de 11,11 mio.), la perte totale attribuable aux porteurs de parts du fonds atteint CHF 609,12 millions (perte de 207,98 mio.) ou CHF -199.23 (-68.03) par part.

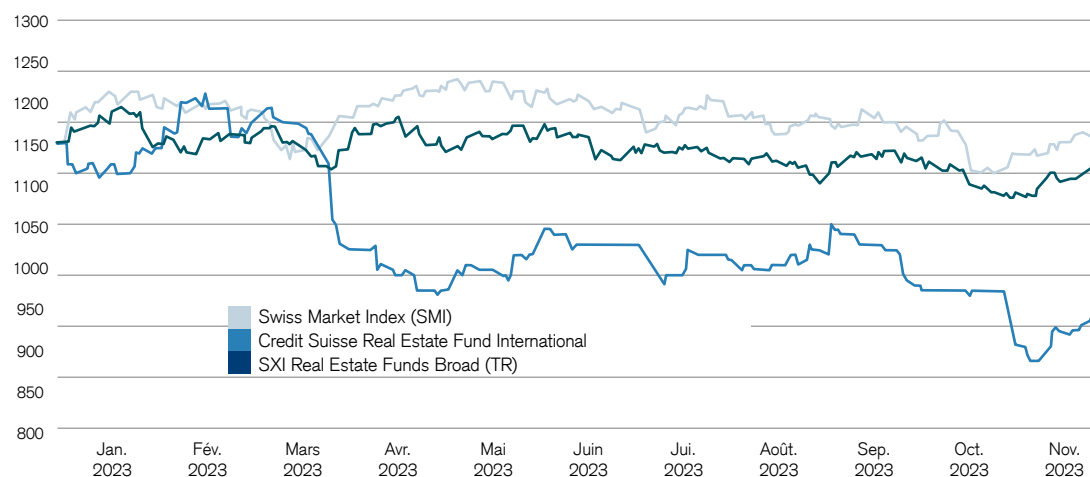
Distribution, rendement

Une distribution totale de CHF 82,55 millions (107,01 mio.) sera versée pour l'exercice 2023, ce qui correspond à CHF 27.00 (35.00) par part. Le coupon n° 19 est encaissable sans frais dès le 28 mars 2024 (auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et de ses succursales en Suisse (date ex: 26 mars 2024)). Les investisseurs peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé retenu.

Durant l'exercice 2023, la valeur nette d'inventaire par part est passée de CHF 926.39 (ex coupon) à CHF 727.16. Par conséquent, le rendement du placement s'inscrit ainsi à -21,53% (-6,76%).

Exercice	2023	2022
Coupon n°	19	18
Brut	CHF 27.00	CHF 35.00
Moins 35% d'impôt anticipé suisse	CHF 9.45	CHF 12.25
Total distribution	CHF 17.55	CHF 22.75

Evolution du cours en CHF (1.1.-30.11.2023)



Les parts du Credit Suisse Real Estate Fund International ont été négociées hors bourse jusqu'au 29 novembre 2023. Au 30 novembre 2023, le fonds a été converti en un produit basé sur la valeur nette d'inventaire (NAV).

Rachats

Au 31 décembre 2023, des résiliations ont été reçues à hauteur de 687 228 parts. Ces parts seront remboursées au plus tôt fin avril 2025.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} janvier 2023	3 057 409 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 décembre 2023	3 057 409 parts

Rapport sur le développement durable

du 1^{er} janvier au
31 décembre 2023

Stratégie de durabilité à trois niveaux

En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. Pour l'intégration des facteurs ESG dans le processus d'investissement (intégration ESG), le gestionnaire de fortune poursuit, tout au long du cycle de vie de l'investissement immobilier (planification et développement de projets immobiliers, acquisition d'immeubles existants, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), la stratégie suivante composée de trois parties:

1. Certification des bâtiments: Le gestionnaire de fortune vise à obtenir, si pertinent, des labels de durabilité, des certificats et des diagnostics énergétiques délivrés par des prestataires tiers (p. ex. BREEAM, LEED, DGNB, NABERS) afin d'évaluer la qualité des immeubles au regard de leurs propriétés en termes de durabilité.

2. Optimisation des bâtiments: le programme d'optimisation des bâtiments vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à des mesures d'optimisation à court et à long terme sélectionnées tout au long du cycle de vie d'un immeuble. Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO_{2e}/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre intervient alors sous forme d'équivalents de CO₂ (CO_{2e}) sur la base des valeurs de consommation énergétique selon la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Le scope 1 comptabilise les émissions directes des installations de combustion en fonction des combustibles utilisés, le scope 2 les émissions indirectes du fait de l'approvisionnement en chauffage à distance et de proximité ainsi que l'électricité pour les installations centrales et les surfaces communes. Le scope 3, catégorie 13, correspond aux émissions indirectes du fait de l'approvisionnement électrique pour les surfaces louées. Le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers». Le gestionnaire de fortune s'efforce d'augmenter la couverture par des données de mesure relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

3. Indices de référence ESG: évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds sur la base d'initiatives portant sur des indices de référence, notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le fonds immobilier visant à obtenir et à conserver une notation GRESB «Green Star».

¹ Selon le prospectif du fonds, il est possible, dans la limite de 20% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, conformément aux réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers», d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.»

#1 Optimisation de de bâtiments		#2 Optimisation de bâtiments		#3 Performance ESG
Normes internes	Normes externes	Effizienz énergétique	Réduction des émissions de CO ₂ e	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> Normes internes (immeubles en Suisse) label de qualité greenproperty [>50 indicateurs ESG] Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et optimisation de l'efficacité énergétique et des émissions de CO₂e Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme Transition vers un portefeuille immobilier à zéro émission nette¹ 		<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB) Autres indices de référence ESG

¹ Objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici l'année 2040 (pour les émissions de portée 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP)

Objectifs en matière de développement durable

Les objectifs de durabilité sont définis à l'aide d'indicateurs mesurables. L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, à savoir zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP), figure au premier plan.

Outre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le but visé consiste à augmenter encore l'efficacité énergétique et l'efficacité des ressources des immeubles, et à développer encore l'utilisation d'énergies renouvelables, tant au niveau de l'achat d'énergie que dans la production propre.

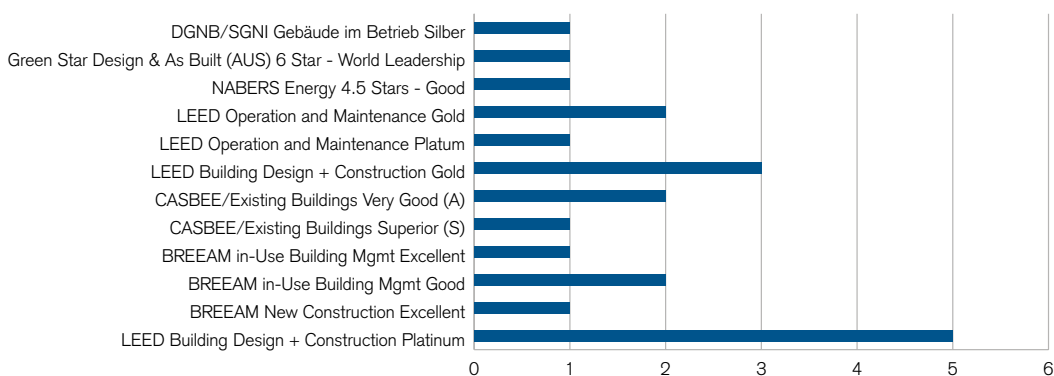
Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée de l'énergie et des ressources. L'accès aux données de consommation des locataires étant limité par la réglementation, la coopération des locataires est souvent nécessaire. Dans ce contexte, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate est engagé dans un processus continu de concertation avec les locataires afin de les sensibiliser de plus en plus à cette question.

Par ailleurs, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimise en permanence l'intégration ESG à l'aide de la transformation numérique et étend la gestion des risques ESG.

Les indicateurs sociaux sont plus difficiles à mesurer car ils sont souvent qualitatifs. Ils constituent néanmoins un élément important de notre stratégie. D'une manière générale, les aspects liés à la gouvernance ne cessent d'augmenter avec l'intensification des exigences réglementaires.

Certification des bâtiments

Le Credit Suisse Real Estate Fund International compte dans son portefeuille 19 immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 40% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de 21. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels et certificats Green Building:²



² Divers immeubles ont été vendus au cours de l'année 2023. Des immeubles pourvus de labels et certificats Green Buildings en font également partie.

Indices de référence ESG:

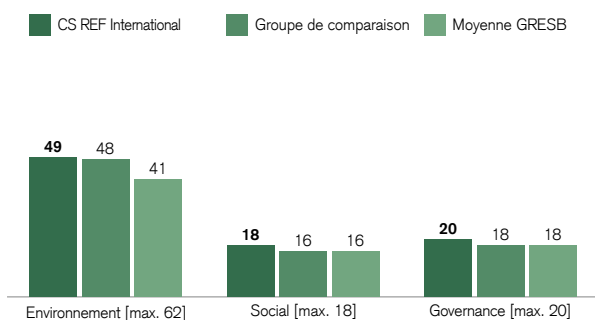
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund International a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers dans les domaines ESG. Il s'agit du premier indice de référence pour la durabilité dans le secteur immobilier et il représente plus de 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde entier.

Les critères ESG sont évalués à l'aide d'un questionnaire standardisé, qui est enrichi avec des documents justificatifs. Les indications qui sont requises concernent les objectifs, les stratégies et la gestion des risques ainsi que les données relatives à la consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à un groupe de référence, qui se compose de membres présentant des similitudes au niveau de la situation géographique, de la forme juridique et de la classe d'utilisation. L'évaluation GRESB consiste d'une part en une composante absolue, qui se reflète par le score GRESB. D'autre part, la cote GRESB indique comment un fonds immobilier se démarque par rapport à tous les fonds participants. L'évaluation maximale de la cote GRESB est de cinq étoiles.

Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 81 points; cote GRESB de quatre étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund International a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 86 points, et il a maintenu sa cote GRESB de quatre étoiles.

Vous trouverez les résultats GRESB 2023 détaillés ici:

Classement ESG



Résultat global GRESB



Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les indices environnementaux présentés à la page suivante concernant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du Credit Suisse Real Estate Fund International ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland AMAS selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers».

Dans le cadre d'une Limited Assurance, les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre (scope 1, scope 2 et scope 3, catégorie 13) pour la période de reporting 2022 ont été contrôlés et vérifiés par la Société Générale de Surveillance SA (SGS).

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du fonds immobilier pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du fonds immobilier pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées pendant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du fonds immobilier qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, AMAS recommande de se baser sur les «Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO₂». Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon la méthode basée sur la localisation du Greenhouse Gas Protocol (GHGP).³
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL) est considérée en tant que surface déterminante. Pour la conversion entre SRE et SL, il est possible d'utiliser les facteurs de conversion de surfaces selon les bases méthodologiques REIDA V 1.2. Le ratio moyen entre SRE et SL pondéré en fonction de la surface est de 1.16 sur 1.

Les indices représentés reposent sur les données disponibles à la fin décembre 2023 et sur les conditions-cadres méthodologiques actuellement proposées par REIDA. Par la saisie d'autres points de données originaux après cette échéance et grâce à d'éventuelles adaptations méthodologiques apportées à l'avenir, les indices calculés peuvent évoluer au fil des ans. De même, les indices représentés ne sont pas une comparaison à l'identique entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille évolue non seulement en fonction des entrées et des sorties d'immeubles au fil des ans, mais aussi dans la perspective des biens immobiliers à inclure ou exclure selon le reporting d'après la méthodologie REIDA en fonction de l'exhaustivité de leurs données de consommation originales par période de reporting (exigence: dates de consommation mesurées pour une période de douze mois).⁴

³ Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre du gaz naturel, du mazout et de la biomasse, les facteurs d'émission de l'étude Intep (facteurs d'émission pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2) sont utilisés. Pour le facteur d'émission de gaz à effet de serre du chauffage à distance, le facteur du Royaume-Uni (valeur UK 2020) issu des facteurs CRREM est utilisé comme valeur moyenne (CRREM Risk Assessment Tool V2.03, avril 2023). Pour l'électricité en Europe, les facteurs d'émission de gaz à effet de serre de l'Association of Issuing Bodies AIB 2022, V1.0 sont utilisés, et pour les pays hors d'Europe, les Carbon Footprint Country Specific Electricity Grid Greenhouse Gas Emission Factors V0.1 (février 2023).

⁴ Le volume des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier pour lequel aucune valeur de mesure n'est disponible pour la période de reporting 2022 selon les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 et qui a donc été exclu de la mesure est de 11,7%.

Chiffres clés environnementaux ¹

Période de décompte	01.01.2022 jusqu'au 31.12.2022				01.01.2021 jusqu'au 31.12.2021				
	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts	
Caractéristiques du portefeuille									
Surface totale des constructions achevées (SRE)	m ²	806 730	83 587	890 318		769 800	62 262	832 062	
Surface déterminante (SRE)	m²	695 422	26 135	721 557		599 365	8 804	608 169	
Taux de couverture	%	86,20%	31,27%	81,04%		77,86%	14,14%	73,09%	
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)									
Consommation énergétique:	kWh/an	109 969 129	4 950 218	114 919 347		99 304 933	2 003 198	101 308 131	
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	158.1	189.4	159.3	100,00%	165.7	227.5	166.6	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	34.3		33.0	20,74%	36.5		36.0	21,60%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	71.5		68.9	43,28%	74.9		73.8	44,31%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m ² SRE/an	52.3	189.4	57.3	35,98%	54.3	227.5	56.8	34,09%
mazout ²	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Gaz de chauffage ²	kWh/a (%)	23 837 058	1 432 574	25 269 632	21,99%	21 878 676	815 993	22 694 669	22,40%
Chauffage à distance	kWh/a (%)	12 532 640	488 044	13 020 684	11,33%	11 571 802	–	11 571 802	11,42%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Pompe à chaleur	kWh/a (%)	1 763 192	–	1 763 192	1,53%	–	–	–	0,00%
Chauffage électrique	kWh/a (%)	5 583 732	–	5 583 732	4,86%	6 582 159	–	6 582 159	6,50%
Electricité générale	kWh/a (%)	29 852 548	–	29 852 548	25,98%	26 737 127	–	26 737 127	26,39%
Electricité des locataires	kWh/a (%)	36 399 959	3 029 600	39 429 559	34,31%	32 535 169	1 187 205	33 722 374	33,29%
Autres	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a (%)	28 197 473	870 543	29 068 016	25,29%	25 513 445	412 791	25 926 237	25,59%
Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)									
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	t CO₂e/an	34 020	1 363	35 383		31 847	413	32 260	
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	kg CO₂e/m² SRE/an	48.9	52.2	49.0	100,00%	53.1	46.9	53.0	100,00%
Intensité scope 1	kg CO₂e/m² SRE/an	6.3		6.1	12,36%	6.7		6.6	12,43%
Intensité scope 2	kg CO₂e/m² SRE/an	22.0		21.2	43,25%	24.3		23.9	45,07%
Intensité scope 3.13	kg CO₂e/m² SRE/an	20.6	52.2	21.8	44,40%	22.2	46.9	22.5	42,51%
Indices photovoltaïque									
Puissance PV cumulée ³	kWp/an								
Electricité PV produite ³	MWh/an	195.5	–	195.5		59.8	–	59.8	
Indices eau									
Consommation d'eau:	m³/an	241 460	9 370	250 830		174 578	5 454	180 032	
Intensité	m³/m² SRE/an	0.3	0.4	0.3		0.3	0.6	0.3	

¹ Les immeubles qui, pendant l'année civile, n'ont pas été exploités pendant douze mois pour cause d'achat/de vente ou de rénovation ont été entièrement exclus de l'analyse (selon REIDA V1.2). Tant pour les immeubles contrôlés par le propriétaire que pour ceux placés sous le contrôle des locataires, les données relatives au chauffage sont déterminantes. Selon REIDA, tous les immeubles pour lesquels douze mois de données de chauffage sont disponibles, dont au moins trois mois coïncident avec l'année civile, sont pris en compte dans le calcul de la surface dite déterminante. Pour le calcul des intensités, les données de consommation de douze mois devraient être disponibles pour tous les fluides. Les éventuelles données manquantes à cause de l'absence de données originales sont d'abord renseignées par extrapolation (données des années précédentes ou suivantes). Si des lacunes subsistent après l'extrapolation, des analyses comparatives (inférées de SIA 2040) sont effectuées. Les intensités sont désormais calculées au moyen de la SRE, et plus au moyen de la SL. Si la SRE n'est pas disponible, elle est calculée à partir de la SL d'après les facteurs d'extrapolation selon REIDA. Désormais, il existe en outre la méthode d'inclusion et d'exclusion de REIDA. Ces modifications entraînent des différences dans les résultats du rapport de l'année passée et de cette année. Les valeurs de l'année passée et de cette année dont il est fait état ne doivent être comparées qu'en tenant compte de ces adaptations méthodologiques.

² Energies fossiles

³ Actuellement, les indices sur l'énergie photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément en raison de contraintes techniques liées au système. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir présenter ces données lors du prochain rapport sur les données.

Le portefeuille immobilier du Credit Suisse Real Estate Fund International disposait au 31 décembre 2023 de 27 immeubles dotés d'installations de chauffage fossiles. Si cela est techniquement possible, ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés, à la fin de leur cycle de vie ou en cas de rénovations complètes imminentes, par des systèmes de chauffage non fossiles. Ainsi, dans la planification Capex adoptée pour 10 ans, le remplacement de six installations de chauffage fossiles par des installations de chauffage non fossiles a déjà été budgétisé. D'autres remplacements d'installations de chauffage fossiles suivront selon certaines règles à la fin du cycle de vie de ces installations de chauffage, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les 10 prochaines années ainsi que les remplacements de chauffage imminents selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ ci-dessous du Credit Suisse Real Estate Fund International.

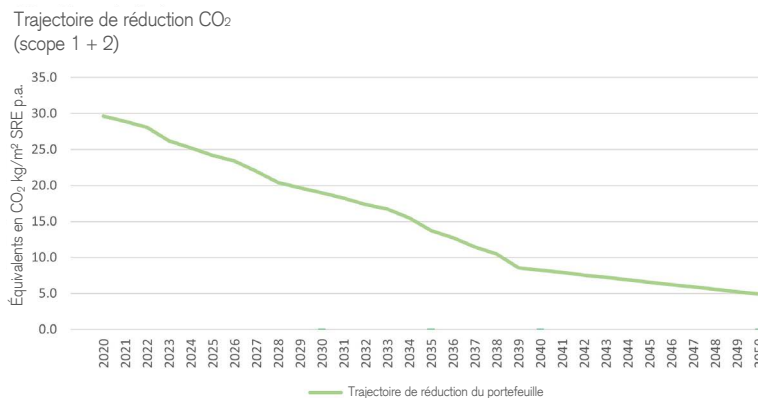
Trajectoire de réduction CO₂

Le gestionnaire de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effets de serre de zéro émission de gaz à effet de serre net jusqu'en 2040 pour les émissions de scope 1 et scope 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour mettre en œuvre le mieux possible cet objectif de durabilité ambitieux compte tenu d'aspects économiques, écologiques et sociaux, le Credit Suisse Real Estate Fund International a élaboré une trajectoire de réduction CO₂ pour ses immeubles. La trajectoire aide le groupe de placement à identifier les risques à un stade précoce, à saisir les opportunités et à mettre en œuvre progressivement la réalisation de l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour les émissions de scope 1 et de scope 2 d'ici 2040.

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ du Credit Suisse Real Estate Fund International, les indices environnementaux mesurés concernant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ont été pris en compte pour chaque immeuble pour les périodes de référence 2020 à 2022. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toutes les périodes d'évaluation, celles-ci ont été complétées par extrapolation des valeurs de l'année suivante ou précédente ou en se basant sur des indices de référence.⁶ La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO₂ s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que la modélisation repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'elle ne tienne compte d'aucun facteur local comme le comportement en matière de location. C'est pourquoi il faut avoir une marge de tolérance pour l'interprétation des résultats et les valeurs simulées peuvent diverger de la consommation énergétique réelle (Performance Gap). De plus, le calcul du remplacement du système de chauffage fossile poursuit une approche se fondant sur des règles et basée sur la probabilité, et il ne remplace donc nullement les études de faisabilité concrètes. Sur de nombreux sites à l'intérieur des villes, les sondes géothermiques ou les pompes à chaleur air nécessitent des investigations techniques, juridiques et économiques approfondies. On ne peut donc pas exclure que, pour certains immeubles, en raison du patrimoine bâti ou de l'infrastructure locale, aucune source d'énergie renouvelable ne peut être utilisée. Ces considérations ont été prises en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction dans la mesure du possible et de ce qui pouvait d'ores et déjà être apprécié à l'heure actuelle.



⁵ Dans certains immeubles, elles servent actuellement de moyen de chauffage supplémentaire permettant de couvrir les pics de consommation de chauffage en période de froid.

⁶ C'est pourquoi il n'est pas possible de comparer l'intensité des émissions de gaz à effet de serre indiquée dans la trajectoire de réduction (scope 1+2) en kg/m² SRE p. a. avec l'indice affiché à la page précédente selon la méthodologie REIDA (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois), parce que, pour le calcul de la trajectoire de réduction, les immeubles du portefeuille ayant été exclus de l'analyse selon la méthodologie REIDA sont également pris en compte.

En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs seront légalement tenus de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles qui sont actuellement reliés aux réseaux de chauffage à distance ou pour lesquels cela est envisagé, le gestionnaire de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation du fournisseur de chauffage à distance. C'est pourquoi il ne sera pas possible partout, pour les immeubles desservis par un réseau de chauffage, d'atteindre dès 2040 l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour le scope 2. La vitesse de décarbonisation du mix électrique dans les différents pays dépend également des prescriptions légales locales ainsi que des fournisseurs locaux. Cette vitesse est soumise à l'influence déterminante de facteurs tels que la disponibilité d'énergies renouvelables, l'utilisation de technologies à faibles émissions et l'efficacité des installations de production d'électricité. Les pays très dépendants des combustibles fossiles ou de technologies obsolètes ont tendance à avoir des émissions de gaz à effet de serre plus élevées pour leur électricité. Les facteurs d'émission de gaz à effet de serre étant également utilisés pour l'électricité selon la méthode basée sur la localisation, l'effet de minimisation des émissions d'un achat d'électricité verte n'est pas pris en compte dans la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ ci-dessus. A l'instar de la méthode CRREM⁷, une décarbonisation successive du mix électrique par pays durant des années est prise en compte, ce qui permet de tenir compte de la réduction progressive des émissions de gaz à effet de serre des réseaux électriques publics pour chaque pays.

⁷ Carbon Risk Real Estate Monitor

Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution

Exercice au 31.12.	Parts en circulation	Valeur d'inventaire ex coupon CHF	Distribution en CHF au titre du revenu ordinaire	Distribution à partir de gains en capital CHF	Distribution totale CHF	Fortune nette à la valeur vénale en mio. CHF
2014	2 112 896	993.42	41.00	0.00	41.00	2 185,62
2015	2 288 970	1 001.96	41.00	0.00	41.00	2 387,31
2016	2 288 970	1 011.89	42.00	0.00	42.00	2 412,32
2017	2 517 867	1 055.42	42.00	0.00	42.00	2 763,17
2018	2 877 562	1 066.32	42.00	0.00	42.00	3 189,26
2019	3 057 409	1 065.93	42.00	0.00	42.00	3 387,39
2020	3 057 409	1 034.56	40.00	0.00	40.00	3 285,36
2021	3 057 409	1 030.72	40.00	0.00	40.00	3 273,64
2022	3 057 409	926.39	35.00	0.00	35.00	2 939,36
2023	3 057 409	700.16	27.00	0.00	27.00	2 223,23

Compte de fortune

au 31 décembre 2023

	31.12.2023 Valeur vénale CHF	31.12.2022 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	274 893 291	268 695 726
Avoirs bancaires à terme, y compris placements fiduciaires auprès de banques tierces	78 070 356	11 075 263
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 115 718	1 451 612
– Immeubles à usage commercial	2 434 467 126	3 544 432 773
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	85 920 238	129 117 751
Total immeubles	2 521 503 082	3 675 002 136
Participations dans des sociétés immobilières	75 748 500	0
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	69 000 000	116 400 000
Instruments financiers dérivés	43 145 732	28 678 566
Autres actifs	140 443 201	81 510 465
Fortune totale du fonds	3 202 804 162	4 181 362 156
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	199 954 197	197 969 979
– Autres engagements à court terme	123 123 016	110 398 552
Total des engagements à court terme	323 077 213	308 368 531
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	586 564 676	776 655 370
– Prêts et crédits à long terme	6 120 382	6 500 376
Total des engagements à long terme	592 685 058	783 155 746
Total engagements	915 762 271	1 091 524 277
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 287 041 891	3 089 837 879
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	57 108 244	141 477 303
Fortune nette du fonds	2 229 933 647	2 948 360 576
– dont imputable aux intérêts minoritaires	6 708 379	9 002 539
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds	2 223 225 268	2 939 358 037
Nombre de parts en circulation	3 057 409	3 057 409
Valeur nette d'inventaire par part	727.16	961.39
Moins distribution période sous revue	27.00	35.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	700.16	926.39
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 939 358 037	3 273 636 575
Distributions	-107 009 315	-122 296 360
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	-609 123 454	-207 982 178
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	-4 000 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 223 225 268	2 939 358 037

Informations concernant

les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
31.12.2023	2 223 225 268	727.16
31.12.2022	2 939 358 037	961.39
31.12.2021	3 273 636 575	1 070.72

Taux de conversion

	au 31.12.2023	au 31.12.2022
CAD/CHF	0.638314	0.682833
EUR/CHF	0.929765	0.987491
GBP/CHF	1.072941	1.112923
100 KRW/CHF	0.065355	0.073168
100 JPY/CHF	0.596937	0.701124
AUD/CHF	0.574318	0.627424
USD/CHF	0.841650	0.925200
NZD/CHF	0.532891	0.585078
100 CLP/CHF	0.096373	0.108598
100 CLP/USD	0.114505	0.117378
UF/CHF	35.455010	38.129822

Compte de résultats

(arrêté au 31 décembre 2023)

	1.1.2023 jusqu'au 31.12.2023 CHF	1.1.2023 jusqu'au 31.12.2023 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022 CHF
Produits				
Revenus des avoirs postaux et bancaires		3 311 143		2 242 196
Intérêts négatifs		-194		-53 612
Loyers encaissés		191 621 093		212 061 654
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques		0		0
Revenus des participations dans des sociétés immobilières		7 822 733		0
Autres revenus		237 749		267 314
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		202 992 524		214 517 552
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	25 639 721		22 347 047	
Autres intérêts passifs	390 490		1 648 441	
Rentes de droits de superficie payées	3 118 592		1 986 249	
Entretien et réparations	33 311 345		26 460 435	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	13 497 684		11 242 983	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	2 474 975		2 111 854	
Amortissements sur immeubles (aménagement locatifs)	6 826 227		7 359 611	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	0		0	
– Prélèvements	0		-4 000 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	25 088 173		28 149 323	
– à la banque dépositaire	587 872		654 727	
– au market maker ²	244 947		327 364	
– au gestionnaire de biens immobiliers	3 527 191		3 715 880	
Frais relatifs au rapport de gestion	87 912		32 274	
Emoluments de surveillance	5 907		4 248	
Autres charges	5 165 190		4 750 666	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	119 966 226	119 966 226	106 791 102	106 791 102
Résultat net		83 026 298		107 726 450
– dont imputable aux intérêts minoritaires		902 078		801 887
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		82 124 220		106 924 563
Gains et pertes en capitaux réalisés sur placements		-60 633 254		34 567 673
Gains et pertes en capitaux réalisés sur devises		109 127 219		49 043 977
Résultat réalisé		131 520 263		191 338 100
– dont imputable aux intérêts minoritaires		813 519		820 322
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		130 706 744		190 517 778
Gains et pertes en capitaux non réalisés sur placements		-602 963 272		-264 123 739
Gains et pertes en capitaux non réalisés sur devises		-224 343 665		-148 443 929
Variation des impôts dus en cas de liquidation		84 369 059		11 105 741
Résultat total		-611 417 615		-210 123 827
– dont imputable aux intérêts minoritaires		-2 294 161		-2 141 649
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		-609 123 454		-207 982 178
Utilisation du résultat, des porteurs de parts du fonds				
Résultat net de l'exercice		82 124 220		106 924 563
Report de l'exercice précédent		5 492 051		5 576 803
Résultat disponible pour la distribution		87 616 271		112 501 366
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		-82 550 043		-107 009 315
Report à nouveau		5 066 228		5 492 051

¹ Les frais de révision pour l'exercice 2023 s'élèvent à CHF 1 514 334.

² La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 octobre 2023.

Cours de conversion moyens	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
CAD/CHF	0.665015	0.731309
EUR/CHF	0.970081	1.002012
GBP/CHF	1.117799	1.172831
100 KRW/CHF	0.068467	0.074056
100 JPY/CHF	0.635341	0.726296
AUD/CHF	0.595018	0.660028
USD/CHF	0.896213	0.953883
NZD/CHF	0.550508	0.602679
100 CLP/CHF	0.107045	0.110002
100 CLP/USD	0.119441	0.115320
UF/CHF	38.552882	36.474247

Annexe

au 31 décembre 2023

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse Group SA ou de UBS Group SA. Il est prévu que Credit Suisse Funds AG fusionne avec UBS Fund Management SA au deuxième trimestre 2024. A cette date, UBS Fund Management SA assumera la fonction de direction du fonds. Par conséquent, les relations et les prestataires de services peuvent changer à l'avenir.

Conversion en un produit basé sur la valeur nette d'inventaire (NAV)

Durant les trimestres passés, le négoce hors bourse a de moins en moins répondu aux attentes des investisseurs et de la direction du fonds. C'est pourquoi la direction du fonds a demandé à la FINMA de convertir le Credit Suisse Real Estate Fund International en un fonds basé sur la NAV. Cette conversion a été effectuée et le négoce hors bourse a été suspendu avec l'entrée en vigueur du nouveau contrat de fonds au 30 novembre 2023 (dernier jour de négoce le 29 novembre 2023). Les conditions d'émission et de rachat de parts restent inchangées.

Autres indications		31.12.2023	31.12.2022
Montant du compte d'amortissement	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	25,8 mio.	25,8 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 650,3 mio.	2 845,0 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		687 228 ¹	407 787 ²

¹ Le remboursement des parts résiliées au 31 décembre 2023 aura lieu au plus tôt fin avril 2025.

² Le remboursement des parts résiliées au 31 décembre 2022 aura lieu au plus tôt fin avril 2024.

Chiffres-clés		31.12.2023	31.12.2022
Taux des pertes sur loyers		8,73%	8,54%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales		31,44%	26,70%
Rendement sur distribution		3,71% ³	4,49%
Quote-part de distribution		100,52%	103,97%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		63,96%	65,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,99%	0,90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)		1,36% ³	1,44%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		-20,72%	-6,35%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		-15,55%	-4,19%
Disagio		n/d ⁴	-18,87%
Performance		n/d ⁴	-23,09%
Rendement de placement		-21,53%	-6,76%

³ Nouvellement calculés sur la base de la NAV (calcul inchangé des chiffres historiques sur la base du cours de bourse).

⁴ Conversion en un fonds basé sur la NAV au 30 novembre 2023.

Informations sur les dérivés

Des indications détaillées sur les opérations à terme sur devises figurent aux pages 28–31.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels du fonds, ainsi que les impôts qui seront probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives AMAS de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. La valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

De plus amples informations sur les valeurs vénales ainsi que sur la méthode d'estimation et les données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la clôture de l'exercice.

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	31.12.2023		31.12.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,60%	1,50%	0,60%	1,50%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	1,84%	5,00%	1,75%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,75%	0,00%	1,75%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

¹ La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 octobre 2023.

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

		31.12.2023	31.12.2022
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	36,9 mio.	31,3 mio.

Engagements à long terme, répartis par échéance d'un à cinq ans et après cinq ans

		31.12.2023	31.12.2022
De 1 à 5 ans	CHF	586,6 mio.	776,7 mio.
> 5 ans	CHF	6,1 mio.	6,5 mio.

Placements

		31.12.2023	31.12.2022
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA) De plus amples informations sur les gains et pertes en capitaux non réalisés sur devises figurent à la page 31.		43,1 mio.	28,7 mio.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 34 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	2 521,5 mio.	3 675,0 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 24 et suivantes «Autres placements»	CHF	69,0 mio.	116,4 mio.
Pour des informations plus détaillées ce concernant, voir participations dans des sociétés immobilières à la page 37	CHF	75,7 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	2 709,3 mio.	3 820,1 mio.

Remarque générale

De plus amples informations figurent sous la rubrique «L'essentiel en bref».

Autres placements

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund International a effectué les placements suivants (selon art. 86 al. 3 lettre a OPC) auprès des fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse 1a Immo PK et Credit Suisse Real Estate Fund Green Property:

Autres placements courants

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	20.12.2023	19.01.2024	29 000 000	1,810%
Crédit	20.12.2023	19.01.2024	40 000 000	1,800%
Total			69 000 000	

Les taux d'intérêt appliqués sont des taux moyens conformes au marché entre des avances à terme fixe et des dépôts à terme ou des placements comparables. Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

Au cours de l'exercice 2013, le Credit Suisse Real Estate Fund International n'a reçu aucun crédit d'autres fonds immobiliers de Credit Suisse Funds AG.

Autres placements échus

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	15.12.2022	11.01.2023	17 250 000	1,135%
Crédit	15.12.2022	11.01.2023	60 000 000	1,100%
Crédit	20.12.2022	11.01.2023	10 000 000	1,175%
Crédit	20.12.2022	11.01.2023	29 150 000	1,255%
Crédit	11.01.2023	25.01.2023	46 100 000	1,333%
Crédit	25.01.2023	30.01.2023	28 300 000	1,220%
Crédit	24.02.2023	03.03.2023	10 600 000	1,155%
Crédit	24.02.2023	03.03.2023	14 000 000	1,145%
Crédit	24.02.2023	15.03.2023	4 100 000	1,135%
Crédit	03.03.2023	20.03.2023	28 000 000	1,130%
Crédit	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Crédit	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Crédit	05.04.2023	14.04.2023	5 000 000	1,685%
Crédit	05.04.2023	14.04.2023	7 300 000	1,685%
Crédit	25.04.2023	05.05.2023	3 500 000	1,560%
Crédit	25.04.2023	15.05.2023	3 500 000	1,593%
Crédit	05.05.2023	15.05.2023	3 500 000	1,570%
Crédit	15.05.2023	22.05.2023	3 500 000	1,630%
Crédit	15.05.2023	22.05.2023	3 500 000	1,630%
Crédit	22.05.2023	25.05.2023	3 500 000	1,630%
Crédit	22.05.2023	25.05.2023	3 500 000	1,630%
Crédit	25.05.2023	20.06.2023	5 000 000	1,650%
Crédit	25.05.2023	20.06.2023	6 200 000	1,650%
Crédit	20.06.2023	23.06.2023	1 000 000	1,920%
Crédit	20.06.2023	23.06.2023	5 000 000	1,920%
Crédit	25.07.2023	15.08.2023	8 700 000	1,920%
Crédit	25.07.2023	21.08.2023	11 400 000	1,905%
Crédit	25.07.2023	21.08.2023	14 800 000	1,870%
Crédit	31.07.2023	21.08.2023	10 100 000	1,895%
Crédit	15.08.2023	21.08.2023	8 700 000	1,940%
Crédit	15.09.2023	20.09.2023	41 000 000	1,930%
Crédit	15.09.2023	03.10.2023	6 400 000	1,965%
Crédit	20.09.2023	29.09.2023	41 000 000	1,915%
Crédit	29.09.2023	13.10.2023	42 200 000	1,850%
Crédit	13.10.2023	20.10.2023	25 500 000	1,800%
Crédit	31.10.2023	15.11.2023	9 000 000	1,845%
Crédit	31.10.2023	20.11.2023	29 000 000	1,860%
Crédit	31.10.2023	20.11.2023	40 000 000	1,850%
Crédit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,915%
Crédit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,905%
Crédit	07.12.2023	15.12.2023	19 800 000	1,805%
Crédit	07.12.2023	15.12.2023	28 200 000	1,795%
Crédit	15.12.2023	20.12.2023	29 000 000	1,805%
Crédit	15.12.2023	20.12.2023	40 000 000	1,795%

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe (au 31.12.2023)

Genre de crédit	Durée		Monnaie	Montant en monnaie étrangère	Cours du change au 31.12.2023	Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au					
Hypothèque à taux fixe ⁽¹⁾	31.07.2018	21.07.2025	EUR	68 156 000	0.929765	63 369 063	1,371%
Hypothèque à taux fixe ⁽²⁾	20.03.2019	20.03.2024	JPY	1 727 488 290	0.596937	10 312 017	0,400%
Hypothèque à taux fixe	11.06.2019	01.07.2024	USD	142 500 000	0.841650	119 935 125	3,600%
Hypothèque à taux fixe	26.06.2019	26.06.2026	EUR	60 000 000	0.929765	55 785 900	1,213%
Hypothèque à taux fixe ⁽³⁾	28.06.2019	28.06.2024	KRW	19 737 000 000	0.065355	12 899 116	3,150%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁴⁾	28.06.2019	28.06.2024	KRW	34 284 500 000	0.065355	22 406 635	3,150%
Hypothèque à taux fixe	04.09.2019	30.10.2026	EUR	55 800 000	0.929765	51 880 887	1,400%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁵⁾	18.12.2020	18.12.2025	JPY	3 510 915 000	0.596937	20 957 951	0,500%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁶⁾	22.04.2021	22.04.2026	JPY	4 223 081 250	0.596937	25 209 135	0,551%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2021	26.05.2026	EUR	50 000 000	0.929765	46 488 250	1,160%
Hypothèque à taux fixe	07.07.2021	30.06.2026	EUR	48 000 000	0.929765	44 628 720	0,920%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2022	26.05.2025	NZD	48 000 000	0.532891	25 578 768	5,850%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2022	26.05.2025	NZD	82 000 000	0.532891	43 697 062	5,850%
Hypothèque à taux fixe	08.07.2022	08.07.2027	EUR	62 625 000	0.929765	58 226 533	3,210%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁷⁾	29.09.2022	29.09.2027	JPY	2 481 846 615	0.596937	14 815 060	0,864%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁸⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	24 700 000	1.072941	26 501 643	5,760%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁸⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	49 300 000	1.072941	52 895 990	5,760%
Hypothèque EURIBOR ⁽⁹⁾	30.06.2023	30.06.2024	EUR	37 000 000	0.929765	34 401 305	5,363%
Hypothèque EURIBOR ⁽⁹⁾	30.06.2023	30.06.2025	EUR	47 500 000	0.929765	44 163 838	5,113%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁹⁾	30.06.2023	30.06.2026	EUR	13 300 000	0.929765	12 365 875	4,720%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe						786 518 873	

Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe et les avances à terme fixe ne changent pas pendant la durée convenue, à l'exception des financements décrits dans la note de bas de page.⁽⁹⁾

¹⁾ L'hypothèque a été conclue le 31.7.2018 avec l'achat de l'immeuble Theodor-Stern-Kai à Frankfurt pour un montant total d'EUR 154 900 000. Le Credit Suisse Real Estate Fund International détient 44% des parts dans cet immeuble.

²⁾ L'hypothèque a été conclue le 20.3.2019 avec l'achat de l'immeuble Otowa à Tokyo pour un montant de JPY 1 754 000 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, JPY 26 511 710 ont été amortis, dont JPY 2 501 204 durant l'exercice en cours.

³⁾ L'hypothèque a été conclue le 28.6.2019 avec l'achat de l'immeuble Sasil-ro in Icheon-si pour un montant de KRW 20 400 000 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, KRW 663 000 000 ont été amortis, dont KRW 204 000 000 durant l'exercice en cours.

⁴⁾ L'hypothèque a été conclue le 28.6.2019 avec l'achat de l'immeuble Premium outlet-ro in Icheon-si pour un montant de KRW 35 900 000 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, KRW 1 615 000 000 ont été amortis, dont KRW 359 000 000 durant l'exercice en cours.

⁵⁾ L'hypothèque a été conclue le 18.12.2020 en refinancement de l'hypothèque de l'immeuble situé à Nagoya pour un montant de JPY 3 619 500 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, JPY 108 585 000 ont été amortis, dont JPY 36 195 000 durant l'exercice en cours.

⁶⁾ L'hypothèque a été conclue le 22.4.2021 en refinancement de l'hypothèque pour l'achat de l'immeuble situé à Osaka pour un montant total de JPY 4 342 500 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, JPY 119 418 750 ont été amortis, dont JPY 43 425 000 durant l'exercice en cours.

⁷⁾ L'hypothèque a été conclue le 29.9.2022 en refinancement de l'hypothèque pour l'achat de l'immeuble Honmachi situé à Osaka pour un montant total de JPY 2 529 915 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, JPY 48 068 385 ont été amortis, dont JPY 38 454 708 durant l'exercice en cours.

⁸⁾ L'hypothèque pour l'immeuble Monument Building a été refinancée le 28 mars 2023 par une nouvelle hypothèque pour les immeubles Monument Building et Central Square Cardiff pour un montant total de GBP 74 000 000.

⁹⁾ Les trois hypothèques pour deux immeubles à Berlin et un immeuble à Munich ont été refinancées le 30.6.2023 par trois hypothèques pour un montant total d'EUR 97 800 000. Les financements pour Munich (Laimer Würfel) et Berlin (Kant-Center) sont à taux variable sur la base de 3m EURIBOR. Le financement de Berlin Invalidenstrasse est à taux fixe.

Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.1.-31.12.2023)

Genre de crédit	Durée		Monnaie	Montant en monnaie étrangère	Taux d'intérêt
	du	au			
Hypothèque à taux fixe	26.03.2018	28.03.2023	GBP	64 900 000	2,930%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2018	31.03.2023	JPY	300 000 000	0,528%
Hypothèque à taux fixe	30.03.2018	31.03.2023	JPY	2 403 700 000	0,550%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	18.08.2023	JPY	1 421 984 000	0,864%
Hypothèque à taux fixe	29.06.2018	30.06.2023	EUR	13 300 000	1,060%
Hypothèque à taux fixe	29.06.2018	30.06.2023	EUR	37 000 000	1,060%
Hypothèque à taux fixe	29.06.2018	30.06.2023	EUR	47 500 000	1,060%
Hypothèque à taux fixe	20.03.2019	11.09.2023	JPY	1 946 997 240	1,870%
Hypothèque à taux fixe	29.11.2019	19.12.2023	AUD	137 000 000	1,231%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2023	31.07.2023	JPY	300 000 000	0,400%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2023	31.07.2023	JPY	2 000 000 000	0,400%

Les taux d'intérêt pour les hypothèques à taux fixe et les avances à terme fixe ne changent pas pendant la durée convenue.

Prêts et crédits portant intérêt

Crédits en cours

Genre de crédit	Durée		Monnaie	Montant en monnaie étrangère	Cours du change au 31.12.2023	Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au					
Crédit	30.08.2019	26.06.2029	EUR	6 582 719	0.929765	6 120 382	4,530%
Total						6 120 382	

Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Monnaie	Montant en monnaie étrangère	Taux d'intérêt
	du	au			
Aucun					

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2023 (situation au 31 décembre 2023)

Achats	Pays	Type d'immeuble	Superficie du terrain en m ²
Aucun			
Ventes	Pays	Type d'immeuble	Superficie du terrain en m ²
Arnhem, Koningstraat 26	Pays-Bas	Immeuble à usage commercial	4 718
Brisbane, Elizabethstreet 55	Australie	Immeuble à usage commercial	1 998
Cardiff, Callaghan Square 5	Royaume-Uni	Immeuble à usage commercial	2 450
Rotterdam, «The Corner» Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	Immeuble à usage commercial	3 013
Tokyo, 5-5-2 Jingu-Mae 4 Chome	Japon	Immeuble à usage commercial	1 081
Yokohama, «Prime Tower» Yamashitacho 89-6	Japon	Immeuble à usage commercial	1 243
Yokohama, «Kannaï» 3 Chome-21-2 Motohamacho	Japon	Immeuble à usage commercial	820

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (version du 5 août 2021)).

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Meta Platforms, Inc.	Austin	5,4

Sociétés immobilières du fonds

Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zoug

CS Global Chile Fund Holding AG, Zoug

CS REFI Australia 1 Holding AG, Zoug

CS REFI Australia 2 Holding AG, Zoug

CS REFI Australia 3 Trust Holding AG, Zoug

CS REFI Australia 4 Trust Holding AG, Zoug

Les six holdings à Zoug et leurs sociétés nationales (à l'exception de trois sociétés nationales) appartiennent à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund International.

Gains et pertes en capitaux sur devises

Gains et pertes en capitaux réalisés sur devises

Gains et pertes en capitaux réalisés sur contrats à terme sur devises clos (1.1.–31.12.2023)

Monnaie	Date négoce	Date valeur	Nombre de contrats	Montant en devise étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Produit de la liquidation	Gain/ Perte de change
CAD	05.12.2022	21.02.2023	1	CAD 672 040 000	CHF 464 942 137			
CAD	27.01.2023	21.02.2023	1	CAD -3 610 000	CHF -2 494 315			
CAD	15.02.2023	21.02.2023	Total	CAD 668 430 000	CHF 462 447 822	2	CHF 460 007 510	CHF 2 440 312
CAD	15.02.2023	20.04.2023	1	CAD 668 430 000	CHF 457 406 649			
CAD	15.03.2023	20.04.2023	1	CAD -3 320 000	CHF -2 215 436			
CAD	27.03.2023	20.04.2023	1	CAD -2 320 000	CHF -1 548 899			
CAD	17.04.2023	20.04.2023	Total	CAD 662 790 000	CHF 453 642 314	3	CHF 443 405 847	CHF 10 236 467
CAD	17.04.2023	20.06.2023	1	CAD 662 790 000	CHF 440 845 489			
CAD	14.06.2023	20.06.2023	Total	CAD 662 790 000	CHF 440 845 489	1	CHF 447 803 459	CHF -6 957 970
CAD	14.06.2023	21.08.2023	1	CAD 662 790 000	CHF 445 312 031			
CAD	16.08.2023	21.08.2023	Total	CAD 662 790 000	CHF 445 312 031	1	CHF 432 284 231	CHF 13 027 800
CAD	16.08.2023	20.10.2023	1	CAD 662 790 000	CHF 429 831 908			
CAD	29.08.2023	20.10.2023	1	CAD 210 000	CHF 135 484			
CAD	17.10.2023	20.10.2023	Total	CAD 663 000 000	CHF 429 967 392	2	CHF 437 176 233	CHF -7 208 841
CAD	17.10.2023	20.12.2023	1	CAD 663 000 000	CHF 434 682 027			
CAD	17.11.2023	20.12.2023	1	CAD 8 860 000	CHF 5 705 078			
CAD	28.11.2023	20.12.2023	1	CAD -92 840 000	CHF -59 920 700			
CAD	05.12.2023	20.12.2023	1	CAD -12 460 000	CHF -8 022 521			
CAD	15.12.2023	20.12.2023	1	CAD -26 140 000	CHF -16 945 490			
CAD	15.12.2023	20.12.2023	Total	CAD 540 420 000	CHF 355 498 394	5	CHF 349 989 503	CHF 5 508 891
EUR	05.12.2022	21.02.2023	1	EUR 701 370 000	CHF 692 090 875			
EUR	17.01.2023	21.02.2023	1	EUR -2 910 000	CHF -2 889 659			
EUR	27.01.2023	21.02.2023	1	EUR -3 340 000	CHF -3 339 319			
EUR	15.02.2023	21.02.2023	Total	EUR 695 120 000	CHF 685 861 897	3	CHF 686 401 805	CHF -539 908
EUR	15.02.2023	20.04.2023	1	EUR 695 120 000	CHF 684 542 359			
EUR	27.03.2023	20.04.2023	1	EUR -49 660 000	CHF -49 019 386			
EUR	17.04.2023	20.04.2023	Total	EUR 645 460 000	CHF 635 522 973	2	CHF 633 650 018	CHF 1 872 955
EUR	17.04.2023	20.06.2023	1	EUR 645 460 000	CHF 631 482 564			
EUR	14.06.2023	20.06.2023	Total	EUR 645 460 000	CHF 631 482 564	1	CHF 628 330 137	CHF 3 152 427
EUR	14.06.2023	21.08.2023	1	EUR 645 460 000	CHF 626 321 466			
EUR	03.08.2023	21.08.2023	1	EUR -26 130 000	CHF -24 993 528			
EUR	16.08.2023	21.08.2023	Total	EUR 619 330 000	CHF 601 327 938	2	CHF 594 949 455	CHF 6 378 483
EUR	16.08.2023	20.10.2023	1	EUR 619 330 000	CHF 592 815 863			
EUR	29.08.2023	20.10.2023	1	EUR -64 700 000	CHF -61 586 248			
EUR	17.10.2023	20.10.2023	Total	EUR 554 630 000	CHF 531 229 615	2	CHF 527 751 521	CHF 3 478 094
EUR	17.10.2023	20.12.2023	1	EUR 554 630 000	CHF 525 669 995			
EUR	17.11.2023	20.12.2023	1	EUR 19 450 000	CHF 18 737 177			
EUR	28.11.2023	20.12.2023	1	EUR -59 450 000	CHF -57 270 385			
EUR	05.12.2023	20.12.2023	1	EUR -14 750 000	CHF -13 921 670			
EUR	15.12.2023	20.12.2023	1	EUR -4 710 000	CHF -4 456 216			
EUR	15.12.2023	20.12.2023	Total	EUR 495 170 000	CHF 468 758 901	5	CHF 470 412 490	CHF -1 653 589
JPY	05.12.2022	20.01.2023	1	JPY 25 927 700 000	CHF 179 239 179			
JPY	17.01.2023	20.01.2023	Total	JPY 25 927 700 000	CHF 179 239 179	1	CHF 186 097 506	CHF -6 858 327
JPY	17.01.2023	20.03.2023	1	JPY 25 927 700 000	CHF 186 363 695			
JPY	14.03.2023	20.03.2023	1	JPY 515 300 000	CHF 3 505 371			
JPY	15.03.2023	20.03.2023	Total	JPY 26 443 000 000	CHF 189 869 066	2	CHF 179 538 467	CHF 10 330 599
JPY	15.03.2023	22.05.2023	1	JPY 26 443 000 000	CHF 179 951 070			
JPY	22.03.2023	22.05.2023	1	JPY -651 200 000	CHF -4 542 629			
JPY	27.03.2023	22.05.2023	1	JPY 88 200 000	CHF 615 911			
JPY	16.05.2023	22.05.2023	Total	JPY 25 880 000 000	CHF 176 024 352	3	CHF 170 163 858	CHF 5 860 494
JPY	16.05.2023	20.07.2023	1	JPY 25 880 000 000	CHF 170 562 877			
JPY	22.05.2023	20.07.2023	1	JPY -217 300 000	CHF -1 413 124			
JPY	22.06.2023	20.07.2023	1	JPY -91 900 000	CHF -579 261			
JPY	17.07.2023	20.07.2023	Total	JPY 25 570 800 000	CHF 168 570 492	3	CHF 158 612 540	CHF 9 957 952
JPY	17.07.2023	20.09.2023	1	JPY 25 570 800 000	CHF 159 092 733			
JPY	29.08.2023	20.09.2023	1	JPY -270 300 000	CHF -1 630 240			
JPY	14.09.2023	20.09.2023	Total	JPY 25 300 500 000	CHF 157 462 493	2	CHF 153 495 348	CHF 3 967 145

Monnaie	Date négoce	Date valeur	Nombre de contrats	Montant en devise étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Produit de la liquidation	Gain/ Perte de change
JPY	14.09.2023	20.11.2023	1	JPY 25 300 500 000	CHF 154 014 213			
JPY	15.11.2023	20.11.2023	Total	JPY 25 300 500 000	CHF 154 014 213	1	CHF 149 287 065	CHF 4 727 148
AUD	05.12.2022	20.01.2023	1	AUD 339 650 000	CHF 215 425 050			
AUD	08.12.2022	20.01.2023	1	AUD -9 500 000	CHF -5 996 087			
AUD	17.01.2023	20.01.2023	Total	AUD 330 150 000	CHF 209 428 963	2	CHF 212 208 535	CHF -2 779 572
AUD	17.01.2023	20.03.2023	1	AUD 330 150 000	CHF 211 315 809			
AUD	27.01.2023	20.03.2023	1	AUD -410 000	CHF -267 529			
AUD	15.03.2023	20.03.2023	Total	AUD 329 740 000	CHF 211 048 280	2	CHF 201 377 494	CHF 9 670 786
AUD	15.03.2023	22.05.2023	1	AUD 329 740 000	CHF 200 438 065			
AUD	27.03.2023	22.05.2023	1	AUD -24 830 000	CHF -15 060 910			
AUD	16.05.2023	22.05.2023	Total	AUD 304 910 000	CHF 185 377 155	2	CHF 182 085 544	CHF 3 291 611
AUD	16.05.2023	20.07.2023	1	AUD 304 910 000	CHF 181 271 434			
AUD	17.07.2023	20.07.2023	Total	AUD 304 910 000	CHF 181 271 434	1	CHF 178 496 143	CHF 2 775 291
AUD	17.07.2023	20.09.2023	1	AUD 304 910 000	CHF 177 679 594			
AUD	29.08.2023	20.09.2023	1	AUD -34 530 000	CHF -19 581 549			
AUD	14.09.2023	20.09.2023	Total	AUD 270 380 000	CHF 158 098 045	2	CHF 155 299 242	CHF 2 798 803
AUD	14.09.2023	20.11.2023	1	AUD 270 380 000	CHF 154 644 652			
AUD	15.11.2023	20.11.2023	Total	AUD 270 380 000	CHF 154 644 652	1	CHF 156 171 218	CHF -1 526 566
USD	05.12.2022	20.01.2023	1	USD 736 800 000	CHF 686 616 552			
USD	08.12.2022	20.01.2023	1	USD -1 840 000	CHF -1 714 339			
USD	14.12.2022	20.01.2023	1	USD -2 250 000	CHF -2 068 387			
USD	17.01.2023	20.01.2023	Total	USD 732 710 000	CHF 682 833 826	3	CHF 677 241 655	CHF 5 592 171
USD	17.01.2023	20.03.2023	1	USD 732 710 000	CHF 672 897 417			
USD	17.01.2023	20.03.2023	1	USD -2 210 000	CHF -2 021 109			
USD	26.01.2023	20.03.2023	1	USD 88 880 000	CHF 81 513 181			
USD	15.03.2023	20.03.2023	Total	USD 819 380 000	CHF 752 389 489	3	CHF 749 757 281	CHF 2 632 208
USD	15.03.2023	22.05.2023	1	USD 819 380 000	CHF 744 622 227			
USD	15.03.2023	22.05.2023	1	USD -980 000	CHF -898 704			
USD	27.03.2023	22.05.2023	1	USD -71 130 000	CHF -64 819 915			
USD	16.05.2023	22.05.2023	Total	USD 747 270 000	CHF 678 903 608	3	CHF 668 345 584	CHF 10 558 024
USD	16.05.2023	20.07.2023	1	USD 747 270 000	CHF 663 905 306			
USD	05.06.2023	20.07.2023	1	USD 1 580 000	CHF 1 432 118			
USD	21.06.2023	20.07.2023	1	USD 28 500 000	CHF 25 440 297			
USD	28.06.2023	20.07.2023	1	USD -28 500 000	CHF -25 524 201			
USD	17.07.2023	20.07.2023	Total	USD 748 850 000	CHF 665 253 520	4	CHF 642 752 183	CHF 22 501 337
USD	17.07.2023	20.09.2023	1	USD 748 850 000	CHF 638 555 628			
USD	29.08.2023	20.09.2023	1	USD -18 640 000	CHF -16 397 888			
USD	04.09.2023	20.09.2023	1	USD -8 800 000	CHF -7 776 402			
USD	14.09.2023	20.09.2023	Total	USD 721 410 000	CHF 614 381 338	3	CHF 644 489 659	CHF -30 108 321
USD	14.09.2023	20.11.2023	1	USD 721 410 000	CHF 640 394 214			
USD	28.09.2023	20.11.2023	1	USD -1 340 000	CHF -1 221 776			
USD	02.11.2023	20.11.2023	1	USD 5 700 000	CHF 5 157 913			
USD	15.11.2023	20.11.2023	1	USD -325 770 000	CHF -289 146 611			
USD	15.11.2023	20.11.2023	Total	USD 400 000 000	CHF 355 183 740	4	CHF 355 015 600	CHF 168 140
USD	15.11.2023	20.12.2023	1	USD 400 000 000	CHF 353 890 800			
USD	28.11.2023	20.12.2023	1	USD -73 500 000	CHF -64 425 911			
USD	05.12.2023	20.12.2023	1	USD -5 420 000	CHF -4 731 741			
USD	15.12.2023	20.12.2023	1	USD -1 130 000	CHF -979 415			
USD	15.12.2023	20.12.2023	Total	USD 319 950 000	CHF 283 753 733	4	CHF 277 205 640	CHF 6 548 093
CLP	05.12.2022	21.02.2023	1	CLP 4 340 190 000	CHF 4 499 938			
CLP	15.02.2023	21.02.2023	Total	CLP 4 340 190 000	CHF 4 499 938	1	CHF 5 088 148	CHF -588 210
CLP	15.02.2023	20.04.2023	1	CLP 4 340 190 000	CHF 4 997 340			
CLP	27.03.2023	20.04.2023	1	CLP -410 190 000	CHF -463 754			
CLP	17.04.2023	20.04.2023	Total	CLP 3 930 000 000	CHF 4 533 586	2	CHF 4 405 830	CHF 127 756
CLP	17.04.2023	20.06.2023	1	CLP 3 930 000 000	CHF 4 337 748			
CLP	05.06.2023	20.06.2023	1	CLP -1 372 000 000	CHF -1 562 642			
CLP	14.06.2023	20.06.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 775 106	2	CHF 2 870 426	CHF -95 320
CLP	14.06.2023	21.08.2023	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 825 405			
CLP	16.08.2023	21.08.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 825 405	1	CHF 2 618 219	CHF 207 186
CLP	16.08.2023	20.10.2023	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 579 409			
CLP	17.10.2023	20.10.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 579 409	1	CHF 2 426 945	CHF 152 464
CLP	17.10.2023	20.12.2023	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 399 625			

Monnaie	Date négoce	Date valeur	Nombre de contrats	Montant en devise étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Produit de la liquidation	Gain/ Perte de change
CLP	15.12.2023	20.12.2023	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 399 625	1	CHF 2 540 218	CHF -140 593
GBP	05.12.2022	21.02.2023	1	GBP 377 060 000	CHF 430 438 499			
GBP	27.01.2023	21.02.2023	1	GBP -3 360 000	CHF -3 825 740			
GBP	15.02.2023	21.02.2023	Total	GBP 373 700 000	CHF 426 612 759	2	CHF 415 009 545	CHF 11 603 214
GBP	15.02.2023	20.04.2023	1	GBP 373 700 000	CHF 412 960 922			
GBP	27.03.2023	20.04.2023	1	GBP -56 460 000	CHF -63 387 586			
GBP	17.04.2023	20.04.2023	Total	GBP 317 240 000	CHF 349 573 336	2	CHF 351 762 374	CHF -2 189 038
GBP	17.04.2023	20.06.2023	1	GBP 317 240 000	CHF 349 835 141			
GBP	14.06.2023	20.06.2023	Total	GBP 317 240 000	CHF 349 835 141	1	CHF 361 277 671	CHF -11 442 530
GBP	14.06.2023	21.08.2023	1	GBP 317 240 000	CHF 359 257 486			
GBP	16.08.2023	21.08.2023	Total	GBP 317 240 000	CHF 359 257 486	1	CHF 355 667 281	CHF 3 590 205
GBP	16.08.2023	20.10.2023	1	GBP 317 240 000	CHF 353 444 063			
GBP	29.08.2023	20.10.2023	1	GBP -10 770 000	CHF -11 891 082			
GBP	17.10.2023	20.10.2023	Total	GBP 306 470 000	CHF 341 552 981	2	CHF 335 778 339	CHF 5 774 642
GBP	17.10.2023	20.12.2023	1	GBP 306 470 000	CHF 333 711 505			
GBP	28.11.2023	20.12.2023	1	GBP -33 930 000	CHF -37 724 731			
GBP	15.12.2023	20.12.2023	Total	GBP 272 540 000	CHF 295 986 774	2	CHF 301 913 544	CHF -5 926 770
NZD	05.12.2022	20.01.2023	1	NZD 226 850 000	CHF 135 252 053			
NZD	17.01.2023	20.01.2023	Total	NZD 226 850 000	CHF 135 252 053	1	CHF 134 284 084	CHF 967 969
NZD	17.01.2023	20.03.2023	1	NZD 226 850 000	CHF 133 498 503			
NZD	27.01.2023	20.03.2023	1	NZD -850 000	CHF -505 476			
NZD	15.03.2023	20.03.2023	Total	NZD 226 000 000	CHF 132 993 027	2	CHF 128 518 742	CHF 4 474 285
NZD	15.03.2023	22.05.2023	1	NZD 226 000 000	CHF 127 612 256			
NZD	27.03.2023	22.05.2023	1	NZD -3 440 000	CHF -1 940 917			
NZD	16.05.2023	22.05.2023	Total	NZD 222 560 000	CHF 125 671 339	2	CHF 124 296 644	CHF 1 374 695
NZD	16.05.2023	20.07.2023	1	NZD 222 560 000	CHF 123 436 450			
NZD	17.07.2023	20.07.2023	Total	NZD 222 560 000	CHF 123 436 450	1	CHF 121 213 520	CHF 2 222 930
NZD	17.07.2023	20.09.2023	1	NZD 222 560 000	CHF 120 397 838			
NZD	29.08.2023	20.09.2023	1	NZD -10 480 000	CHF -5 472 384			
NZD	14.09.2023	20.09.2023	Total	NZD 212 080 000	CHF 114 925 454	2	CHF 112 178 231	CHF 2 747 223
NZD	14.09.2023	20.11.2023	1	NZD 212 080 000	CHF 111 468 612			
NZD	15.11.2023	20.11.2023	Total	NZD 212 080 000	CHF 111 468 612	1	CHF 113 698 633	CHF -2 230 021
KRW	05.12.2022	21.02.2023	1	KRW 69 451 930 000	CHF 49 848 864			
KRW	15.02.2023	21.02.2023	Total	KRW 69 451 930 000	CHF 49 848 864	1	CHF 49 893 628	CHF -44 764
KRW	15.02.2023	20.04.2023	1	KRW 69 451 930 000	CHF 49 693 711			
KRW	27.03.2023	20.04.2023	1	KRW 2 923 220 000	CHF 2 055 927			
KRW	17.04.2023	20.04.2023	Total	KRW 72 375 150 000	CHF 51 749 638	2	CHF 49 369 134	CHF 2 380 504
KRW	17.04.2023	20.06.2023	1	KRW 72 375 150 000	CHF 49 201 326			
KRW	14.06.2023	20.06.2023	Total	KRW 72 375 150 000	CHF 49 201 326	1	CHF 51 220 913	CHF -2 019 587
KRW	14.06.2023	21.08.2023	1	KRW 72 375 150 000	CHF 51 064 431			
KRW	16.08.2023	21.08.2023	Total	KRW 72 375 150 000	CHF 51 064 431	1	CHF 47 583 925	CHF 3 480 506
KRW	16.08.2023	20.10.2023	1	KRW 72 375 150 000	CHF 47 438 895			
KRW	29.08.2023	20.10.2023	1	KRW 702 910 000	CHF 468 139			
KRW	17.10.2023	20.10.2023	Total	KRW 73 078 060 000	CHF 47 907 034	2	CHF 48 751 207	CHF -844 173
KRW	17.10.2023	20.12.2023	1	KRW 73 078 060 000	CHF 48 583 644			
KRW	28.11.2023	20.12.2023	1	KRW -2 796 380 000	CHF -1 899 715			
KRW	15.12.2023	20.12.2023	Total	KRW 70 281 680 000	CHF 46 683 929	2	CHF 47 080 439	CHF -396 510
Gains et pertes en capitaux réalisés sur contrats à terme sur devises clos								CHF 103 028 200
Gains et pertes en capitaux réalisés sur autres transactions en devises étrangères								CHF 6 099 019
TOTAL DES GAINS ET PERTES EN CAPITAUX REALISES SUR DEVISES								CHF 109 127 219

Gains et pertes en capitaux non réalisés sur devises

Gains et pertes en capitaux non réalisés sur contrats à terme sur devises en cours au 31.12.2023

Monnaie	Date négoce	Date valeur	Nombre de contrats	Montant en devise étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Equivalent du sous-jacent	Gain/ Perte de change
CAD	15.12.2023	20.02.2024	1	CAD 540 420 000	347 967 791			
CAD	21.12.2023	20.02.2024	1	CAD -14 250 000	-9 128 450			
CAD		20.02.2024	Total	CAD 526 170 000	CHF 338 839 341	2	CHF 334 454 334	CHF 4 385 007
EUR	15.12.2023	20.02.2024	1	EUR 495 170 000	468 566 497			
EUR	21.12.2023	20.02.2024	1	EUR -7 600 000	-7 131 992			
EUR	29.12.2023	20.02.2024	1	EUR -9 970 000	-9 241 024			
EUR		20.02.2024	Total	EUR 477 600 000	CHF 452 193 481	3	CHF 442 726 134	CHF 9 467 347
JPY	15.11.2023	19.01.2024	1	JPY 25 300 500 000	149 748 924			
JPY	28.11.2023	19.01.2024	1	JPY 256 700 000	1 528 607			
JPY	05.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 945 100 000	-11 591 776			
JPY	15.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 035 600 000	-6 344 826			
JPY		19.01.2024	Total	JPY 22 576 500 000	CHF 133 340 929	4	CHF 134 794 896	CHF -1 453 967
AUD	15.11.2023	19.01.2024	1	AUD 270 380 000	155 402 257			
AUD	28.11.2023	19.01.2024	1	AUD -26 710 000	-15 519 204			
AUD	22.12.2023	19.01.2024	1	AUD -13 300 000	-7 729 601			
AUD	29.12.2023	19.01.2024	1	AUD -5 340 000	-3 063 478			
AUD		19.01.2024	Total	AUD 225 030 000	CHF 129 089 974	4	CHF 129 108 555	CHF -18 581
USD	15.11.2023	19.01.2024	1	USD 325 770 000	287 186 779			
USD	15.12.2023	19.01.2024	1	USD 319 950 000	276 298 902			
USD	21.12.2023	19.01.2024	1	USD -11 310 000	-9 666 962			
USD		19.01.2024	Total	USD 634 410 000	CHF 553 818 718	3	CHF 533 174 947	CHF 20 643 771
CLP	15.12.2023	20.02.2024	1	CLP 2 558 000 000	2 512 770			
CLP		20.02.2024	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 512 770	1	CHF 2 446 547	CHF 66 223
GBP	15.12.2023	20.02.2024	1	GBP 272 540 000	300 050 733			
GBP	29.12.2023	20.02.2024	1	GBP -12 770 000	-13 638 194			
GBP		20.02.2024	Total	GBP 259 770 000	CHF 286 412 539	2	CHF 277 434 128	CHF 8 978 411
NZD	15.11.2023	19.01.2024	1	NZD 212 080 000	112 951 475			
NZD	28.11.2023	19.01.2024	1	NZD -17 240 000	-9 237 692			
NZD	15.12.2023	19.01.2024	1	NZD -8 550 000	-4 595 420			
NZD	29.12.2023	19.01.2024	1	NZD -3 870 000	-2 059 297			
NZD		19.01.2024	Total	NZD 182 420 000	CHF 97 059 066	4	CHF 97 073 746	CHF -14 680
KRW	15.12.2023	20.02.2024	1	KRW 70 281 680 000	46 920 142			
KRW		20.02.2024	Total	KRW 70 281 680 000	CHF 46 920 142	1	CHF 45 827 941	CHF 1 092 201
Gains et pertes en capitaux non réalisés sur contrats à terme sur devises en cours								CHF 43 145 732
Gains et pertes en capitaux non réalisés provenant de la conversion des positions des comptes de fortune et de résultats								CHF -267 489 397
TOTAL DES GAINS ET PERTES EN CAPITAUX NON REALISES SUR DEVICES								CHF -224 343 665

Autres informations sur les opérations hors bilan

	31.12.2023		31.12.2022	
	Equivalent du sous-jacent en CHF	en % de la FNF	Equivalent du sous-jacent en CHF	en % de la FNF
Positions sur dérivés augmentant l'engagement:				
- Risque monétaire	-	-	-	-
Total des positions augmentant l'engagement	-	-	-	-
Positions sur dérivés réduisant l'engagement				
- Risque monétaire	1 997 041 228	89,83	2 819 895 769	95,94
Total des positions réduisant l'engagement	1 997 041 228	89,83	2 819 895 769	95,94

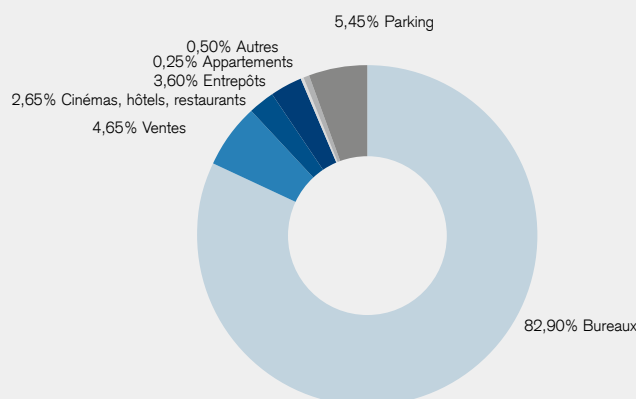
Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles

au 31 décembre 2023

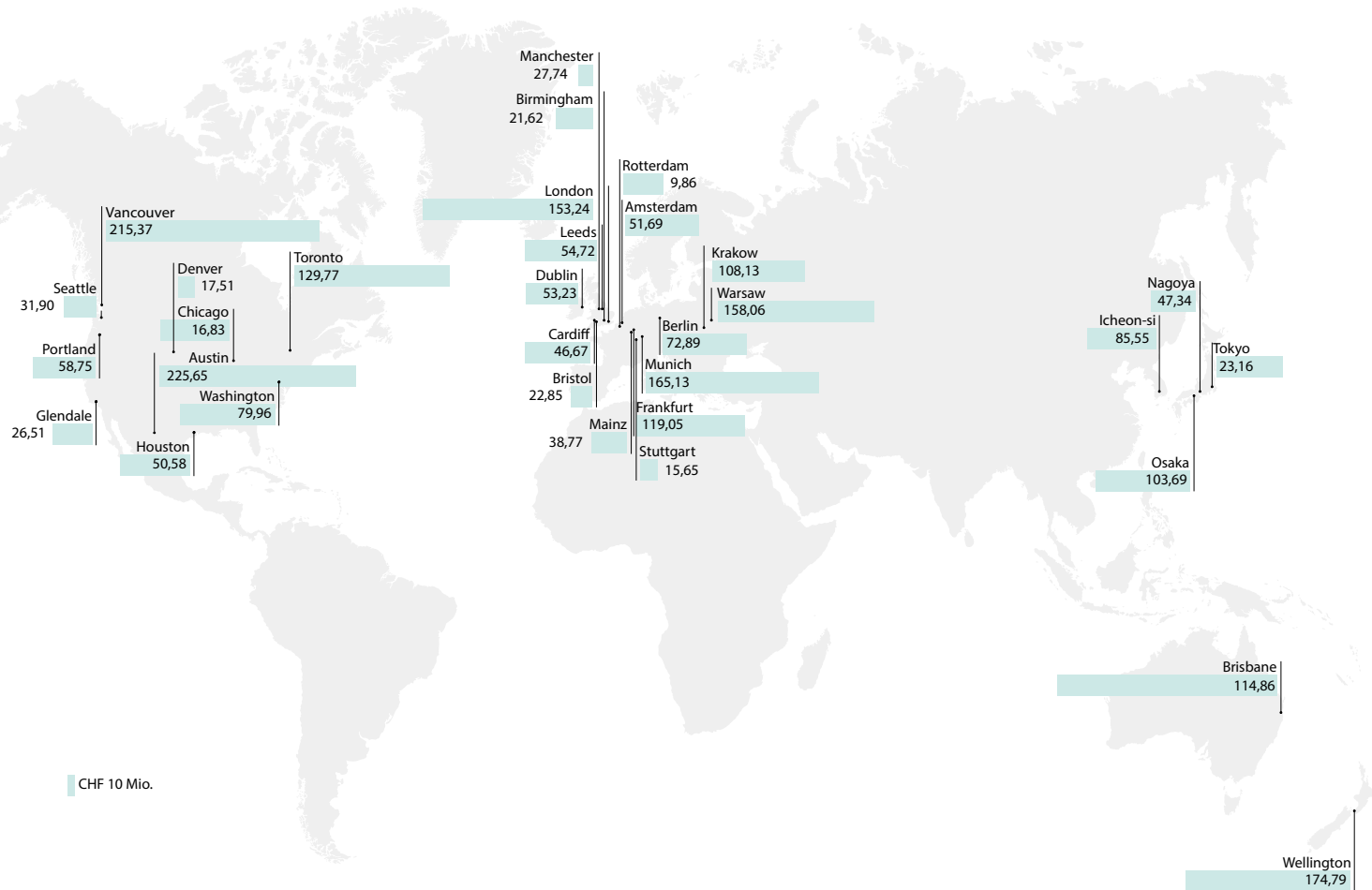
Structure du parc immobilier

	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles d'habitation	1 270 989	0,05	1 115 718	0,05	1 255 183
Immeubles à usage commercial	2 909 167 947	95,25	2 434 467 126	96,55	2 480 786 281
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	144 210 054	4,70	85 920 238	3,40	168 249 925
Total	3 054 648 990	100,00	2 521 503 082	100,00	2 650 291 389

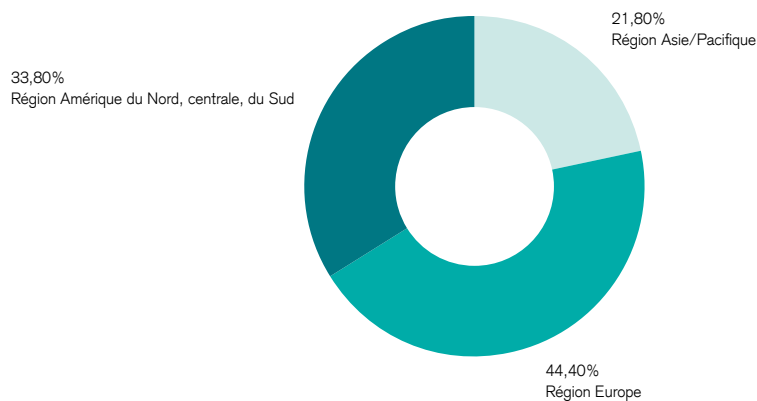
Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif (en CHF)



Répartition géographique des immeubles



Répartition géographique selon la valeur vénale



Liste des immeubles

Chiffres financiers relatifs aux immeubles dans la devise du pays

Localité, adresse	Pays	Prix de revient devise du pays	Valeur vénale devise du pays	Produit des loyers théoriques ¹ devise du pays	Perte sur loyers ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ devise du pays
					dans la devise du pays	en %	
Dollar australien (AUD)							
Brisbane , «Jubilee Place», 470 St Pauls Tce	Australie	172 049 041	160 000 000	8 138 392	3 327 736	40,89	4 810 656
Brisbane , 55 Elizabeth Street				20 968 284	0	0,00	20 968 284
Brisbane , 99 Melbourne Street	Australie	43 902 327	40 000 000	3 884 551	14 238	0,37	3 870 313
Total AUD		215 951 368	200 000 000	32 991 227	3 341 974	10,13	29 649 253
Dollar canadien (CAD)							
Toronto , 121 Bloor Street East	Canada	65 308 308	73 200 000	6 835 815	550 184	8,05	6 285 631
Toronto , 160 Bloor Street East	Canada	89 995 061	130 100 000	11 606 820	3 081 586	26,55	8 525 234
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	248 682 266	337 400 000	15 482 657	0	0,00	15 482 657
Total CAD		403 985 635	540 700 000	33 925 292	3 631 770	10,71	30 293 522
Euro (EUR)							
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-15	Pays-Bas	72 220 748	55 600 000	5 455 030	108 090	1,98	5 346 940
Arnheim , Koningstraat 26-37				2 578 209	379 061	14,70	2 199 148
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	68 122 529	38 000 000	3 034 206	0	0,00	3 034 206
Berlin , Invalidenstrasse 91	Allemagne	22 110 914	40 400 000	1 876 692	0	0,00	1 876 692
Dublin , «Dockline», IFSC	Irlande	95 496 140	57 250 000	3 865 801	0	0,00	3 865 801
Francfort-sur-le-Main , Theodor-Stern-Kai 1	Allemagne	153 366 036	128 040 000	6 061 587	1 742 939	28,75	4 318 648
Cracovie , «High 5», 23 Pawia Street	Pologne	127 406 691	116 300 000	8 620 128	0	0,00	8 620 128
Mayence , «Römerpassage », Adolf-Kolping Strasse 2-4, Emmeransstrasse 23-27, Pfandhausstrasse 3-5	Allemagne	78 402 043	41 700 000	3 328 199	363 975	10,94	2 964 224
Munich , «Karlshöfe», Karlstrasse 35	Allemagne	84 579 894	62 900 000	3 111 389	306 957	9,87	2 804 432
Munich , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	84 121 380	114 700 000	6 129 282	1 019 827	16,64	5 109 455
Rotterdam , «Port City Ill», Waalhaven Z.z. 11	Pays-Bas	16 664 401	10 600 000	1 164 532	377 313	32,40	787 219
Rotterdam , «The Corner», Binnenwegplein 26-68				1 416 542	100 000	7,06	1 316 542
Stuttgart , Marienstrassen 50	Allemagne	12 100 000	8 729 000	1 155 082	0	0,00	1 155 082
Stuttgart , Reinsburgstrasse 17	Allemagne	1 367 000	1 200 000	56 963	0	0,00	56 963
Stuttgart , Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Allemagne	10 263 493	6 900 000	516 396	0	0,00	516 396
Varsovie , «Astoria», Przeskok 2	Pologne	112 503 387	87 200 000	6 864 220	0	0,00	6 864 220
Varsovie , «Ethos», Three Crosses Square 10/14	Pologne	114 443 747	82 800 000	6 974 425	1 299 444	18,63	5 674 981
Total EUR		1 053 168 403	852 319 000	62 208 683	5 697 606	9,16	56 511 077
Livre sterling (GBP)							
Birmingham , 120 Edmund Street	Royaume-Uni	52 329 364	20 150 000	3 175 513	0	0,00	3 175 513
Bristol , «Temple Quay», 3 Rvergate	Royaume-Uni	26 937 840	21 300 000	363 447	201 151	55,35	162 296
Cardiff , 2 Central Square	Royaume-Uni	57 622 657	43 500 000	3 662 855	0	0,00	3 662 855
Cardiff , 5 Callaghan Square				1 046 146	158 226	15,12	887 920
Leeds , «Princes Exchange», Princes Square	Royaume-Uni	42 082 483	21 000 000	2 342 008	0	0,00	2 342 008
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Royaume-Uni	17 441 565	6 000 000	927 978	869 396	93,69	58 582
Leeds , 26 Whitehall Road	Royaume-Uni	31 289 999	24 000 000	2 571 821	558 509	21,72	2 013 312
Londres , «Earl Place», 15 Appold Street	Royaume-Uni	51 912 988	51 820 000	4 244 310	159 812	3,77	4 084 498
Londres , «Monuments», 11 Monument Street	Royaume-Uni	119 019 713	91 000 000	5 956 652	277 147	4,65	5 679 505
Manchester , 70 Great Bridgewater Street	Royaume-Uni	48 436 399	25 850 000	0	0	0,00	0
Total GBP		447 073 008	304 620 000	24 290 730	2 224 241	19,36	22 066 489
Yen japonais (JPY)							
Nagoya , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japon	7 830 746 948	7 930 000 000	370 000 270	18 845 401	5,09	351 154 869
Osaka , Edge Honmachi , 2-3-12, Minami-Honmachi 2-chome, Chuo-ku, Osaka-shi	Japon	6 260 320 575	6 170 000 000	307 998 009	6 459 136	2,10	301 538 873
Osaka , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japon	10 353 670 207	11 200 000 000	604 946 917	16 571 865	2,74	588 375 052
Tokyo , «J4», 5-4, 5-5, 5-7, 5-14, 5-15, 5-17 and 5-18, 4-chome, Jingumae, Shibuya-ku				147 306 669	0	0,00	147 306 669
Tokyo , «Otowa», 1-15-2 Higashiikebukuro, Toshima-ku	Japon	2 927 021 276	3 880 000 000	131 845 658	0	0,00	131 845 658
Yokohama City , 89-6 Yamashitacho, Naka-ku				116 850 651	5 129 250	4,39	111 721 401
Yokohama City , Kanagawa, «Helios», 3-21-2 Motohamacho, Naka-ku				112 677 700	0	0,00	112 677 700
Total JPY		27 371 759 006	29 180 000 000	1 791 625 874	47 005 652	2,62	1 744 620 222
WON sud-coréen (KRW)							
Icheon-si , Gyeonggi-do, «DC Moga», 410 -1 Doomi-ri, Moga-myeon	République de Corée	44 062 922 768	48 000 000 000	2 650 084 764	0	0,00	2 650 084 764
Icheon-si , Gyeonggi-do, «Icheon 2 DC», 113-60, Premium Outlet-ro, Majang-myeon	République de Corée	78 006 949 831	82 900 000 000	4 677 780 311	0	0,00	4 677 780 311
Total KRW		122 069 872 599	130 900 000 000	7 327 865 075	0	0,00	7 327 865 075
Dollar néo-zélandais (NZD)							
Wellington , «HSBC Tower», 195 Lambton Quay	Nouvelle-Zélande	106 414 728	90 000 000	9 703 458	424 455	4,37	9 279 003
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, ThorndonNouvelle-Zélande		173 769 877	238 000 000	14 415 109	0	0,00	14 415 109
Total NZD		280 184 605	328 000 000	24 118 567	424 455	1,76	23 694 112
Dollar US (USD)							
Austin , «Third & Shoal», 607 W 3rd St	Etats-Unis	313 324 621	268 100 000	18 214 220	0	0,00	18 214 220
Chicago , 1333 North Kingsbury Street	Etats-Unis	28 427 835	10 000 000	2 875 417	799 739	27,81	2 075 678
Chicago , 250 South Wacker Drive	Etats-Unis	95 854 482	10 000 000	7 256 372	1 553 860	21,41	5 702 512
Denver , 4555 Airport Way	Etats-Unis	24 768 081	20 800 000	1 520 991	0	0,00	1 520 991
Glendale , 207 Goode Avenue	Etats-Unis	64 365 958	31 500 000	5 411 956	1 661 861	30,71	3 750 095
Houston , 777 Post Oak Boulevard	Etats-Unis	42 224 664	24 200 000	4 179 643	458 784	10,98	3 720 859
Houston , 919 Milam Street	Etats-Unis	137 677 800	35 900 000	3 921 665	171 758	4,38	3 749 907
Portland , 1320 SW Broadway	Etats-Unis	96 720 098	69 800 000	5 512 861	151 744	2,75	5 361 117
Seattle , 101 Elliott Avenue West	Etats-Unis	59 158 895	37 900 000	1 834 714	1 238 050	67,48	596 664
Washington , 1099 New York Avenue	Etats-Unis	113 410 186	95 000 000	5 701 949	−42 826	−0,75	5 744 775
Total USD		975 932 620	603 200 000	56 429 788	5 992 970	10,62	50 436 818

Participations dans des sociétés immobilières

Autres placements selon l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA

Localité, adresse	Pays	Date d'entrée	Prix de revient		Valeur vénale		Résultat net		Part en % de la fortune globale du fonds
			en USD	en CHF	en USD	en CHF	en USD	en CHF	
Hollywood FL , «The Diplomat Hotel»,3555 South Ocean Drive	Etats-Unis	03.02.2023	91 800 000	82 128 870	90 000 000	75 748 500	8 602 489	7 822 733	2,37

La participation dans le Diplomat Hotel est détenue indirectement via un co-investissement avec plusieurs partenaires sous forme d'actions privilégiées dans une société ad hoc.

Notes

concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2023

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni remises à l'intérieur des Etats-Unis et de ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.

Note 2: Modifications du contrat de fonds au 22 mars 2023

Par sa décision du 20 mars 2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 22 mars 2023. La publication du 2 mars 2023 sur Swiss Fund Data avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés (ci-après «fonds immobilier»)

Modifications du contrat de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire et sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit le contrat de fonds du fonds immobilier:

1. § 8 Objectif et politique de placement

L'objectif de placement et la politique de placement du fonds immobilier sont précisés dans le sens où, pour la mesure continue de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier, le gestionnaire de fortune applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers». Dans la limite de 20% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

Les phrases correspondantes du § 8 de l'objectif de placement et de la politique de placement ont désormais la teneur suivante (modifications en gras):

«**La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre** des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de réduction de l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, sachant que le gestionnaire immobilier **applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers»**. Dans la limite de 20% **des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier**, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

2. Modifications formelles et mises à jour

D'autres modifications formelles et mises à jour, qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et ne sont donc pas publiées, sont apportées.

Les modifications de la teneur du prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, de la feuille d'information de base ainsi que des derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenues gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 et 2 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), les investisseurs sont informés que le contrôle et la constatation par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA de la conformité avec la loi des modifications apportées au contrat de fonds s'étend aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g OPC.

Note 3: Modifications du contrat de fonds au 30 novembre 2023

Par sa décision du 22 novembre 2023 l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 30 novembre 2023 La publication du 20 octobre 2023 sur Swiss Fund Data avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés (ci-après «fonds immobilier»)

Modifications du contrat de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire et sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds du fonds immobilier:

Les modifications concernent principalement la conversion du fonds de placement en un produit basé sur la NAV. Le négoce hors bourse des parts de fonds est suspendu sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. Les investisseurs du fonds de placement susmentionné sont informés par la présente des modifications suivantes du contrat de fonds:

1. § 1 Dénomination, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire, gestionnaire de fortune ainsi que dispositions de la LPCC non applicables.

Le § 1 al. 5 doit être complété par les nouvelles lettres c) et d) selon lesquelles la direction du fonds, en application de l'art. 10 al. 5 LPCC et en dérogation à l'art. 83 al. 4 LPCC en lien avec l'art. 106 al. 3 let. a et l'al. 4 OPC-FINMA ainsi que l'art. 67 LPCC est libérée de son obligation de publier les prix au moins une fois par mois et d'assurer, par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières, un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

Les nouvelles lettres c) et d) du § 1 al. 5 ont la teneur suivante:

- «c) l'obligation de publier les prix tous les mois;
- d) l'obligation d'assurer un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier.»

2. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

Au § 17 al. 2, le deuxième paragraphe, qui indique que la direction du fonds assure, par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières, un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier et que le prospectus règle les détails y relatifs, est supprimé.

En lieu et place, un nouvel alinéa 3 stipule:

- «3. La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.»

Les autres alinéas (nouveaux al. 4 à 8) du § 17 du fonds restent inchangés.

3. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

En raison de la suppression de l'obligation de la direction du fonds d'assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par une banque ou un négociant en valeurs mobilières, la commission de tenue de marché de 0,01% par an de la fortune nette du fonds, mentionnée à l'(ancien) al. 8 comme frais accessoires à la charge de la fortune du fonds au début de l'exercice comptable est supprimée.

4. Publications du fonds immobilier

En raison de la suppression de l'obligation de la direction du fonds de publier les prix au minimum une fois par mois, l'al. 3 est adapté et a la nouvelle teneur suivante:

- «3. Les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier sont disponibles sur demande auprès de la direction du fonds.

5. Modifications du prospectus

Le prospectus du fonds immobilier est adapté en conséquence.

Les modifications de la teneur du prospectus de vente avec contrat de fonds intégré, de la feuille d'information de base ainsi que des derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenues gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 et 2 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), les investisseurs sont informés que le contrôle et la constatation par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA de la conformité avec la loi s'étend aux modifications apportées au § 1 du contrat de fonds et ne comprennent pas celles apportées au § 17, § 19 et § 23 du contrat de fonds.

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants. Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund International sont également évalués lors du bouclage semestriel de l'exercice.

La direction du Credit Suisse Real Estate Fund International a chargé les experts de procéder aux évaluations en faisant appel à des assistants à l'étranger. Ce mandat couvrait la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui incluait la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents auxiliaires à l'étranger.

Les experts mandatés par la direction du fonds et agréés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) se chargent de l'évaluation proprement dite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.

L'évaluation aux fins de l'établissement des comptes de tous les biens immobiliers détenus par le Credit Suisse Real Estate Fund International a été effectuée au 31 décembre de l'exercice 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 47 immeubles (y c. les nouvelles acquisitions et les immeubles évalués pour la première fois). Sept immeubles ont été vendus depuis le 31 décembre 2022. Au jour de référence, trois immeubles sont en cours de construction.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts en estimation agréés par la FINMA ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.

Normes d'évaluation

Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association (SFAMA), et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles dans la branche.

La valeur de marché (aussi appelée «valeur vénale» en Suisse) a été définie dans le sens d'une «fair market value» qui correspond au prix de vente pouvant vraisemblablement être obtenu dans des circonstances normales à ce moment-là sur le marché.

Les immeubles en construction sont également évalués selon la «Fair Market Value».

Lors de l'évaluation des immeubles, les experts se basent sur les «International Valuation Standards» (IVSC) reconnus à l'échelon international.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les futurs revenus nets attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.

L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Les frais d'exploitation et d'entretien sont déterminés à partir de valeurs empiriques du passé, de budgets approuvés et de valeurs de référence. Les frais de remise en état reposent sur des programmes d'investissement portant sur dix ans. Lors de contrats de location à durée déterminée, les produits des loyers potentiels et durablement réalisables de la perspective actuelle sont utilisés pour la période postérieure à la fin du contrat. Les risques d'insolvabilité des locataires respectifs ne sont pas pris en considération sous forme explicite dans l'évaluation.

Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.

Résultat de l'évaluation

Au 31 décembre 2023, la valeur de marché de l'ensemble des immeubles en portefeuille est estimée par les experts à CHF 2 521,50 millions (conversion de la devise locale en francs suisses au cours du jour de référence au 31 décembre 2023).

Par rapport au 31 décembre 2022 (CHF 3 675,00 mio.), la valeur de l'ensemble du portefeuille a diminué de CHF 1 153,50 millions ou de -31,39% (variations de change et ventes comprises).

Les travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante des marchés immobiliers, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'escompte moyen au 31 décembre 2023 atteint 5,39%.

Indépendance et confidentialité

Les experts en estimation immobilière agréés confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, le 31 décembre 2023

Pascal Marazzi-de Lima

Marius Rosenthal

Rapport de la société d'audit

Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'intention du conseil d'administration de la direction du fonds concernant les comptes annuels du

Credit Suisse Real Estate Fund International

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund International comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2023 et le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3 à 5 et 20 à 39 du rapport annuel) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la partie «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs pour l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction du fonds conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour former notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, toutefois pas les comptes annuels et de notre rapport y relatif.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit à ce sujet.

Dans le cadre de notre audit, nos responsabilités consistent à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent comporter d'autres anomalies significatives.

Si, sur la base des tâches que nous avons effectuées, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus d'en faire déclaration. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du conseil d'administration de la direction du fonds relatives aux comptes annuels

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Par ailleurs, il est responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent d'actes délictueux ou d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs consistent à obtenir l'assurance suffisante que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'actes délictueux ou d'erreurs, et à délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance suffisante correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir d'actes délictueux ou d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur ces comptes annuels.

En tant que partie intégrante de l'audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement conformément à nos obligations tout au long de l'audit et gardons un esprit critique. Par ailleurs:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'actes délictueux ou résultent d'erreurs, planifions et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'actes délictueux est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, les actes délictueux pouvant impliquer une collusion, des falsifications, des omissions volontaires, de fausses présentations ou un contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de planifier des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons entre autres l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévu pour l'audit au conseil d'administration de la direction du fonds respectivement à son comité compétent, ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne identifiée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Marc Rüttimann

Zurich, le 28 mars 2024

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Funds AG

fait partie du Groupe UBS

Uetlibergstrasse 231 / KRIX

CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate