

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Fonds de placement de droit suisse de la
catégorie «Fonds immobiliers»

Rapport annuel révisé
au 31 décembre 2023



Contenu

3	L'essentiel en bref	25	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques
4	Administration et organes	26	Prêts et crédits portant intérêt
5	Informations concernant les tiers	27	Achats et ventes d'immeubles Revenu locatif par locataire supérieur à 5% Transactions avec des personnes proches
6	Rapport d'activité	28	Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles
12	Rapport sur le développement durable	29	Répartition géographique des immeubles
18	Evolution du cours Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif	30	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
19	Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution Valeurs d'inventaire Distribution totale	34	Notes concernant le rapport annuel révisé
20	Compte de fortune	36	Rapport d'évaluation
21	Compte de résultats	38	Rapport de la société d'audit
22	Annexe		
24	Autres placements		

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 valeur 3 106 932				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		20 854 166	20 854 166	20 854 166
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	112.19	114.35	113.52
Prix d'émission par part	CHF	115.00	117.00	116.00
Prix de rachat par part	CHF	108.00	110.00	110.00
Cours de clôture	CHF	143.50	137.70	182.00
Valeur fiscale		0.00	0.14	0.22
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	149.00	185.20	184.50
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	126.00	115.60	163.50
Capitalisation boursière	CHF	2 992,6 mio.	2 871,6 mio.	3 795,5 mio.
Agio		27,91%	20,42%	60,32%
Compte de fortune				
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs vénales des immeubles	CHF	3 105,2 mio.	3 123,9 mio.	3 044,5 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		3,05%	2,98%	3,09%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 823,7 mio.	2 791,2 mio.	2 728,9 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	3 143,9 mio.	3 163,3 mio.	3 079,9 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		24,06%	23,15%	21,57%
– en % des valeurs vénales		21,88%	20,69%	19,33%
Quote-part des fonds étrangers		25,58%	24,61%	23,14%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,46%	1,02%	0,57%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	3,30	3,34	3,68
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	2 339,5 mio.	2 384,7 mio.	2 367,3 mio.
Indications sur le rendement et la performance				
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Distribution	CHF	3.60	3.60	3.60
Rendement sur distribution		2,51%	2,61%	1,98%
Quote-part de distribution		98,85%	96,56%	96,61%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,19%	3,80%	5,45%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,19%	3,04%	4,32%
Rendement de placement		1,28%	4,01%	5,73%
Performance		6,90%	–22,77%	8,20%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,92%	74,71%	75,13%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,65%	0,65%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,73%	0,65%	0,53%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		105,08	31,93	30,09
Rapport cours/cash-flow		39,44	35,31	44,23
Compte de résultats				
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net	CHF	74,5 mio.	75,2 mio.	75,3 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	–0,1 mio.	3,6 mio.	8,1 mio.
Loyers encaissés	CHF	133,8 mio.	131,5 mio.	127,7 mio.
Taux des pertes sur loyers		2,16%	2,61%	4,38%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	12,79	13,15	13,59
Frais d'entretien	CHF	10,0 mio.	11,9 mio.	9,8 mio.

¹ Montant maximum des gages: un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles (art. 65, al. 2, LPCC / art. 96, al. 1, OPC)

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**, architecte 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 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 (Poland) 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 de la plupart des immeubles ont été transmises à Wincasa AG, Winterthur. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

Rapport d'activité

du 1^{er} janvier au
31 décembre 2023

Objectif de placement, politique de placement, cercle d'investisseurs, particularités

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus est un fonds de placement de droit suisse qui investit dans des formes d'habitat orientées vers l'avenir. Le fonds immobilier s'intéresse non seulement aux offres pour personnes âgées (homes et résidences pour seniors), mais aussi aux concepts d'habitation innovants pour toutes les tranches d'âge (logements et appartements avec services) qui, associés à des services de base (paquet de prestations avec services de blanchisserie et de nettoyage, fourniture de repas, services vacances et réparation, aide au déménagement, etc.) et à d'autres services d'encadrement, peuvent être adaptés aux besoins des locataires. Cette offre complémentaire englobe également des offres commerciales dans les domaines du bien-être et de la santé. L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus consiste principalement à constituer et à préserver la substance à long terme de biens immobiliers. 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, ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. Le fonds investit dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse. Il convient aux investisseurs tant privés qu'institutionnels disposant d'un horizon de placement de moyen à long terme et recherchant en premier lieu un revenu régulier. Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus détient des immeubles en propriété directe.

Tendances

Variations par rapport aux dernières évaluations de portefeuille:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	↗ ↑	↘	↗	→ / ↘
	Land	↗ →	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗ →	→ ↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	→ ↘	↗ →	↗	↘ / ↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→ / ↘
	Stadt	↗ →	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘ / ↓

Développement économique

L'économie suisse enregistre un croissance modérée. Après la forte croissance enregistrée début 2023, la conjoncture a ralenti au deuxième trimestre et a stagné jusqu'à présent. Selon le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), le produit intérieur brut (PIB) devrait afficher une croissance de 1,3% sur l'ensemble de l'année 2023. La création de valeur partiellement en baisse de l'industrie a été compensée par la croissance solide du secteur des prestations de service. En 2024, la croissance économique devrait s'établir à 1,1%, ce qui est inférieur à la moyenne. Notamment la demande modérée de l'étranger associée à des pertes de pouvoir d'achat dues au renchérissement et à des conditions de financement plus restrictives limitent les perspectives. Par ailleurs, il existe des incertitudes concernant la situation énergétique et la géopolitique.

Dans ce contexte, l'exploitation des capacités de production devrait diminuer et, partant d'une très situation initiale très positive, le marché du travail devrait connaître un ralentissement. Le chômage devrait continuer à suivre une tendance haussière graduelle à partir d'un niveau très bas. Pour l'année 2024, Wüest Partner s'attend à une croissance de l'emploi de 1,0%.

La pression inflationniste n'a cessé de diminuer au cours de l'année écoulée. Le renchérissement annuel moyen s'est chiffré à 2,1% et se situait encore à 1,7% en décembre 2023 par rapport au mois correspondant de l'année précédente. Dans ce contexte, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé ses taux directeurs, pour la dernière fois en juin 2023, à 1,75% et a renoncé depuis à un nouveau resserrement de sa politique monétaire. Actuellement, le renchérissement est avant tout initié par des marchandises et prestations de service autochtones tandis que les prix de l'énergie et des biens d'importation en baisse par rapport au niveau record ont contré cette tendance. Il y a lieu de s'attendre à une nouvelle hausse de l'inflation. Les prix de l'électricité et les loyers augmentent dès le début

de l'année 2024, de même que la taxe sur la valeur ajoutée. Dans ce sens, la BNS prévoyait une inflation d'un taux moyen de 1,9% en 2024 dans ses prévisions de décembre.

Les rendements des obligations de la Confédération et les taux hypothécaires ont également suivi l'évolution baissière de l'inflation. Ainsi, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans, qui se situait entre 1,1% et 1,6% au début de l'année 2023, a enregistré une légère baisse au printemps et est resté relativement constant jusqu'en novembre. Depuis, une nouvelle réduction des rendements à 0,7% fin décembre est intervenue. Par conséquent, les rendements des obligations à long terme de la Confédération sont nettement inférieurs au taux directeur de la BNS. Cela indique que les acteurs du marché ne s'attendent plus à une hausse des taux directeurs.

Marché des investisseurs pour immeubles de rapport

Malgré des perspectives de rendement globalement positives, les augmentations des rendements en 2023 ont généré des dépréciations sur le marché des placements directs. Depuis, le marché s'est adapté dans une large mesure au nouvel environnement des taux d'intérêt, mais de nouvelles dépréciations seront également possibles en 2024.

Contrairement aux biens immobiliers détenus en propriété directe, le marché des placements indirects est déjà plus avancé. Après les nets reculs enregistrés en 2022, en 2023 les placements immobiliers indirects se sont remis, du moins en partie, de leurs pertes passées. L'an dernier, les sociétés anonymes immobilières ont enregistré une hausse de 7,3%, alors que l'indice des fonds de placement a également pu progresser en décembre grâce à un rebond de 5,2% par rapport au début de l'année (selon WUPIX-A et WUPIX-F). La situation s'est d'une part stabilisée parce que les agios se sont normalisés après les corrections de cours de l'année passée et, d'autre part, les perspectives de rendement sont très prometteuses, notamment dans le secteur du logement, grâce à la hausse des loyers et aux risques de vacance plus faibles.

Marché de la construction

Malgré des besoins importants, la construction de logements ne prend pas son envol en Suisse. La demande de logements en propriété et en location est très importante et le taux de vacance est faible; néanmoins, les investissements sont entravés pour de multiples raisons. Il s'agit entre autres des processus complexes inhérents au développement de l'urbanisation vers l'intérieur, de l'augmentation des prix de la construction, des taux d'intérêt élevés, de l'évolution des attentes en matière de rendement, des oppositions, des réglementations ou encore du manque de main-d'œuvre spécialisée dans le secteur du bâtiment.

Sur la base des demandes de permis de construire déposées et des permis de construire délivrés, une croissance nominale de près de 1,8% est attendue dans le secteur des constructions neuves et de 7,5% dans celui des travaux de transformation en ce qui concerne les investissements effectués dans le bâtiment en 2023. Si l'on tient compte de l'inflation, cela donne une croissance légèrement négative pour les constructions neuves et une hausse des investissements pour les travaux de transformation tels que les rénovations énergétiques. En 2024, les investissements devraient effectivement diminuer dans l'ensemble du secteur du bâtiment (construction neuve: -0,8%; travaux de transformation: +0,7%), ce qui devrait aggraver la pénurie de logements.

Marché du logement

Une amélioration des liquidités sur le marché suisse du logement n'est pas en vue sachant que l'activité baisse depuis plusieurs années dans le secteur des constructions neuves et qu'un rebond n'est pas perceptible. Les derniers chiffres relatifs aux logements vacants reflètent également cette situation. Au 1^{er} juin 2023, seulement 1,15% de toutes les unités de logement en Suisse étaient inoccupées. Le faible taux de vacance, qui est inférieur au taux d'équilibre dans la plupart des cantons, ne se limite plus aux régions urbaines. Les loyers augmentent en conséquence. Les loyers proposés ont augmenté de manière particulièrement significative dans les cantons du Valais et des Grisons, ainsi que dans les environs du lac de Zurich et en Suisse centrale.

En 2024 également, l'écart croissant entre l'offre et la demande aura pour effet une augmentation des loyers proposés (prévisions: +3,8%). De nombreux locataires qui ont des baux en cours sont également touchés par la hausse des loyers suite à une deuxième augmentation du taux d'intérêt de référence déterminant en décembre 2023 qui a atteint de ce fait 1,75% (prévisions: +3,7%).

La pénurie persistante de logements et la hausse des loyers impactent la demande. Les dernières données sur les ménages de l'Office fédéral de la statistique (OFS) indiquent une augmentation du nombre de grands ménages par rapport aux dernières années.

Marché des surfaces de bureaux

Ces derniers temps, le marché du travail s'est avéré dynamique. Ne serait-ce qu'au cours des deux dernières années, l'emploi a augmenté de 220 000 équivalents temps plein, dont un grand nombre de nouveaux postes créés dans les secteurs caractéristiques des bureaux. Selon nos calculs, il en a résulté une demande supplémentaire de 210 000 mètres carrés de surface de bureaux dans ces seules branches. A court terme, la dynamique positive devrait se maintenir; une croissance économique plus faible et des changements structurels pourraient cependant rendre la location de surfaces de bureaux plus difficile à moyen et long terme. Les thèmes durabilité et numérisation se voient notamment accorder une très grande importance. De nouvelles formes de travail comme le partage de bureaux, le télétravail et le coworking viendront compléter les surfaces de bureau traditionnelles. Pour rester pertinentes et attrayantes, les surfaces de bureau doivent donc être adaptées aux nouvelles méthodes de travail et exigences.

Outre la qualité du bien immobilier, son emplacement est très important pour une location réussie. Les emplacements centraux sont appréciés, tandis que les biens situés en périphérie sont moins demandés. Il ressort d'une comparaison portant sur l'ensemble de la Suisse que le nombre de baux à loyer conclus au deuxième trimestre 2023 a diminué de 0,1% depuis le même trimestre de l'année précédente. Dans les grandes villes également, les loyers ont stagné, seuls les emplacements de premier ordre ayant pu bénéficier de loyers plus élevés à la conclusion du bail. Pour l'année 2024, nous nous attendons à une augmentation marginale des loyers de 0,2%. Concrètement, cela se traduit toutefois par une baisse compte tenu de l'inflation attendue de 1,9%. Les baux indexés existants devraient augmenter en raison de l'inflation.

L'offre relativement limitée de surfaces de bureaux continuera à soutenir les prix à l'avenir. Le recul de l'activité dans le secteur de la construction neuve est notamment dû à la hausse des coûts de construction et de financement, ainsi qu'aux incertitudes liées à l'utilisation de surfaces de bureau, en conséquence de quoi les constructions de nouvelles surfaces sont moins nombreuses. Du fait de la demande actuellement forte et de l'offre en baisse, les surfaces vacantes sur le marché restent relativement faibles.

Marché des surfaces de vente

La situation contextuelle du marché des ventes de surfaces demeure complexe. Selon l'indice du climat de consommation du SECO, le baromètre de la consommation s'est encore dégradé en octobre 2023 par rapport aux derniers mois et se situe nettement en dessous de la moyenne à long terme. Jusqu'à présent, la consommation privée a résisté à la retenue des consommateurs et à l'inflation pour connaître une évolution robuste en 2023. Le commerce de détail, hors stations-service, a également enregistré une légère hausse de son chiffre d'affaires (+1,0% en novembre 2023 par rapport au même mois de l'année précédente, en chiffres réels). Néanmoins, le commerce de détail stationnaire ne parvient pas à récupérer les parts de marché qu'il a perdues pendant la pandémie au profit du commerce en ligne. En conséquence, une amélioration sensible des ventes du commerce de détail ne saurait être attendue dans un proche avenir.

Les loyers résistent encore aux changements structurels, toutefois la pression devrait s'accroître à l'avenir. De plus, la hausse des coûts du logement associée à une inflation persistante pèse sur le budget de nombreux ménages. Cela ne devrait pas rester sans effet sur la solvabilité des locataires de surfaces de vente (à l'exception des emplacements de premier ordre). De ce fait, Wüest Partner prévoit un recul des loyers proposés de 1,4% en 2024.

Actuellement, peu de nouvelles surfaces de vente arrivent sur le marché, ce qui a entraîné une baisse de l'offre de 2,6% par rapport à l'année précédente. Un renversement de cette tendance n'est pas en vue compte tenu de la baisse continue des permis de construire.

Logements pour personnes âgées

A l'instar du marché du logement, les loyers du marché des logements pour personnes âgées devraient augmenter en 2024. Des prix plus élevés sont attendus en particulier dans les zones urbaines, tandis qu'ils ne devraient que légèrement augmenter ou rester stables dans les zones rurales.

A moyen et long terme, le marché des logements pour personnes âgées présente de belles opportunités de croissance. Cela est dû à la forte augmentation du nombre de personnes en âge de prendre leur retraite. D'ici 2030, le nombre de personnes de plus de 65 ans devrait augmenter d'un quart, ce qui correspond à environ 420 000 personnes. Par conséquent, la demande d'immeubles pour les seniors devrait augmenter de manière significative.

D'une part, des formes d'habitat personnalisables, aux services modulaires et flexibles, ainsi que des formes simples de prise en charge (p. ex. service de conciergerie ou soins ambulatoires), qui permettent un mode de vie déterminé personnellement à un âge avancé, sont demandées. D'autre part, un nombre de places de soins plus important est nécessaire. Les concepts qui couvrent tous

les besoins et permettent ainsi de passer sans transition de l'habitat autonome à l'habitat encadré offrent la solution optimale. L'habitat pour personnes âgées à des prix abordables est une autre nécessité.

Hospitality

La reprise du secteur touristique, qui a résisté à une faible conjoncture mondiale et à l'inflation élevée, s'est poursuivie en 2023. Selon l'OFS, l'hôtellerie suisse a enregistré une hausse de 9,2% du nombre de nuitées et de 3,3 points de pourcentage du taux d'occupation moyen des chambres au cours des dix premiers mois de l'année 2023 par rapport à la même période de l'année précédente. Cela est dû à une demande locale invariablement élevée ainsi qu'au retour des touristes de Chine et d'Asie du Sud-Est. 2023 devrait donc être une nouvelle année record et dépasser le niveau de la période avant-pandémie. Selon les prévisions touristiques du Centre de recherches conjoncturelles (KOF) de l'EPF de Zurich, les perspectives restent positives pour l'année à venir malgré une dynamique moins forte et des différences régionales.

L'offre hôtelière s'est également développée en 2023, cependant dans une moindre mesure que la demande. Les évaluations de Wüest Partner montrent que l'offre de chambres en Suisse a augmenté à court terme (+3,2% par rapport à 2019) et à long terme (+4,8% par rapport à 2013). Par ailleurs, la tendance va vers des établissements hôteliers plus grands.

Des prix médians des chambres plus élevés ont pu être obtenus (+2,4% à CHF 288 par chambre et par nuit au deuxième trimestre 2023). Cette augmentation des prix s'explique d'une part par la forte demande, d'autre part par la répercussion sur les clients d'une partie de l'augmentation des frais de personnel et d'exploitation (notamment des frais énergétiques).

Malgré l'évolution satisfaisante de l'économie d'entreprise, la valeur des biens immobiliers hôteliers suisses a eu tendance à diminuer. La hausse des taux d'intérêt due à l'inflation a également accru les attentes des investisseurs en matière de rendement. Cet aspect est pris en compte par des taux d'actualisation plus élevés lors de l'évaluation de la valeur de marché. Avec l'augmentation des coûts, cette situation a entraîné une baisse de la valeur des biens immobiliers, malgré la hausse des loyers du marché.

Portefeuille immobilier

A la clôture de l'exercice 2023, le fonds dispose d'un portefeuille durable bien diversifié, composé d'immeubles et de projets de nouvelles constructions de qualité et correspondant en tout point à la stratégie de placement définie ainsi qu'aux critères de placement réglementaires. Mesurés à leur valeur vénale au 31 décembre 2023, les immeubles à caractère commercial représentent 10,60% du portefeuille, les immeubles d'habitation 67,85%, les immeubles à usage mixte 19,35%, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction 2,20%. Rapportée aux loyers encaissés, la part des biens à usage commercial représente environ 23,85%, celle des immeubles d'habitation 70,65%. Les 5,50% restants concernent des parkings.

Notes concernant les comptes annuels

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

Compte de fortune

Le portefeuille comprend actuellement 100 immeubles. En 2023, aucune acquisition n'a été réalisée et un bien immobilier a été vendu à Rorschach.

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales de tous les immeubles achevés ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest Partner AG. Il en résulte une valeur vénale totale de CHF 3 105,16 millions (3 123,90 mio.). Le taux d'escompte pondéré de tous les immeubles (projets de construction inclus) représente en moyenne 3,05% (2,98%) des revenus nets, après déduction des mesures de rénovation à long terme.

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 679,40 millions (646,30 mio.), soit 21,88% (20,69%) de la valeur vénale des immeubles. Les provisions pour réparations futures s'élèvent à CHF 41,07 millions (39,67 mio.), soit 1,32% (1,27%) de la valeur vénale des immeubles. Les impôts dus en cas de liquidation (éventuels impôts sur les gains immobiliers et en cas de liquidation ainsi que droits de mutation) sont estimés à CHF 73,97 millions (77,44 mio.). La fortune nette du fonds s'élève à CHF 2 339 540 983 (2 384 738 127).

Compte de résultats

Le revenu total atteint CHF 134,25 millions (131,88 mio.). Les loyers encaissés se montent à CHF 133,78 millions (131.51 mio.). Cette augmentation s'explique par la construction achevée à Bad Zurzach, ainsi que par la réduction du nombre de logements vacants dans le lotissement Webermühle à Neuenhof.

Les pertes sur loyers dues aux locaux vacants et aux pertes sur recouvrements s'élèvent à CHF 2.95 millions (3.52 mio.) ou 2,16% (2,61%) des loyers théoriques. Les locaux vacants sont situés principalement à Lyss, «Lyssbachpark», et Pratteln, «Ceres Tower».

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont diminué de CHF 4,22 millions à CHF 9,29 millions. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'est inscrit à 1,46% pour une durée résiduelle de 3,30 ans. Un montant de CHF 10,02 millions (11,89 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 7,49% (9,03%) du produit des loyers. Les positions frais sur immeubles et frais d'administration s'élèvent à CHF 4,36 millions (4,68 mio.) ou 3,26% (3,56%) des loyers encaissés. Les impôts et les taxes s'inscrivent à CHF 13,57 millions (12,82 mio.).

Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds ont atteint CHF 15,50 millions (15,09 mio.) ou 0,49% de la fortune totale du fonds au début de l'exercice. Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières s'inscrivent à CHF 4,02 millions (3,85 mio.) et sont directement liées au produit effectif des loyers. Les charges totales s'élèvent à CHF 59,70 millions (56,72 mio.). Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) représentent, comme l'année précédente, 0,65% (0,65%). Cet important coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers. Le revenu net atteint CHF 74,55 millions (75,16 mio.). En tenant compte des pertes en capital réalisées et non réalisées (en raison de l'évolution négative de la valeur vénale) ainsi que de la variation des impôts dus en cas de liquidation, le résultat total atteint CHF 28,48 millions (89,92 mio.).

Distribution, rendement

Une distribution totale de CHF 75,07 millions (75,07 mio.) sera versée pour l'exercice 2023, ce qui correspond à CHF 3.60 (3.60) par part. Le coupon n° 18 est encaissable sans frais dès le 13 mars 2024 (date ex: 11 mars 2024) auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et de ses succursales en Suisse.

Durant l'exercice sous revue, la valeur nette d'inventaire par part est passée de CHF 110.75 (ex coupon) à CHF 112.19, ce qui correspond à un rendement du placement de 1,28% (4,01%). En cas de distribution de CHF 3.60 (3.60), il en résulte, selon le cours de la bourse du 31 décembre 2023, un rendement sur distribution de 2,51% (2,61%).

Prescriptions fiscales pertinentes

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt direct, les produits et les gains en capital des immeubles en possession directe sont soumis à imposition dans le fonds lui-même et ils sont donc non imposables pour les porteurs de parts (personnes physiques ou morales) domiciliés en Suisse; ils ne sont pas non plus soumis à l'impôt anticipé. Les gains en capital provenant de la vente d'autres valeurs patrimoniales sont non imposables pour les porteurs de parts (fortune privée) et ne sont pas non plus soumis à l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

L'imposition des revenus et du capital au niveau des cantons et des communes s'effectue en application des dispositions fiscales cantonales pertinentes.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu sur les autres revenus en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée. L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

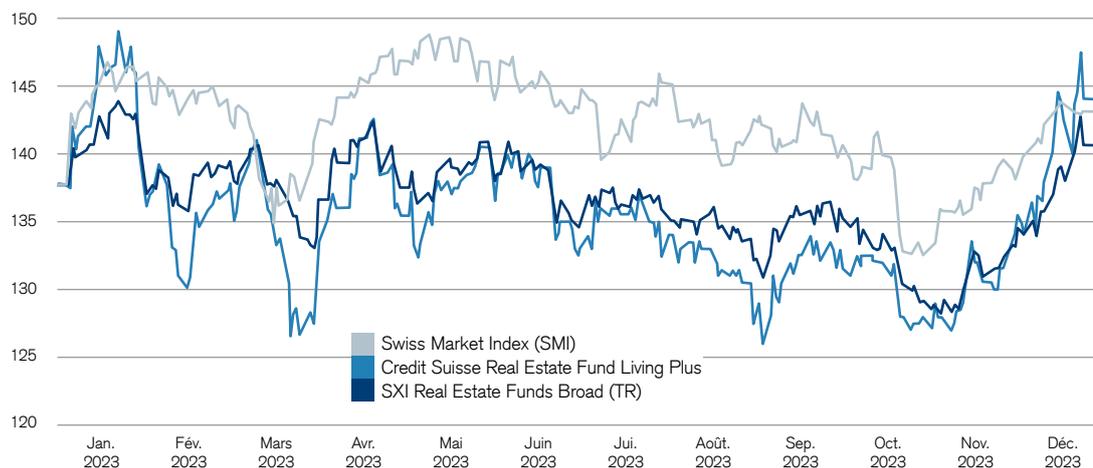
Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

Exercice	2023	2022
Coupon n°	18	17
Brut	CHF 3.60	CHF 3.60
Moins 0% d'impôt anticipé suisse	CHF 0.00	CHF 0.00
Total distribution	CHF 3.60	CHF 3.60

Emission

Aucune émission n'a été effectuée durant l'exercice 2023.

Evolution du cours en CHF (1.1.-31.12.2023)



A la clôture de l'exercice, le cours se situait à CHF 143.50, ce qui correspond à une augmentation de CHF 5.80 ou de 4,21%. Avec un taux de 6,90%, la performance du fonds est donc supérieure de 1,87 point de pourcentage à celle du benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), qui affiche une performance de 5,03% durant la même période. L'agio, qui correspond à la différence entre le cours de clôture et la valeur d'inventaire, s'élevait à 27,91% à la fin de la période sous revue. La valeur imposable en Suisse d'une part se monte à CHF 0.00.

Rachats

Aucune part n'a été dénoncée à la fin de l'exercice 2023.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} janvier 2023	20 854 166 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 décembre 2023	20 854 166 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: l'évaluation d'une sélection de projets de construction (nouvelles constructions et rénovations complètes) est effectuée à l'aide du label de qualité propriétaire greenproperty pour lequel une évaluation afférente au projet et au contexte des immeubles est réalisée dans le cadre d'un processus de contrôle à plusieurs niveaux en vue de l'attribution d'un label de qualité «or», «argent» et «bronze». Une description détaillée des critères individuels ainsi que des conditions à remplir pour atteindre les exigences est disponible sur le site Internet www.greenproperty.ch. De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) sont utilisés pour évaluer la qualité des projets de construction et des immeubles du point de vue de leur 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 CO₂e/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 (CO₂e) 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 25% 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	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> Norme interne: (immeubles situés 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 nette ¹ 		<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 de nos immeubles et à développer encore l'utilisation d'énergies renouvelables, tant au niveau de l'achat d'énergie que dans la production propre.

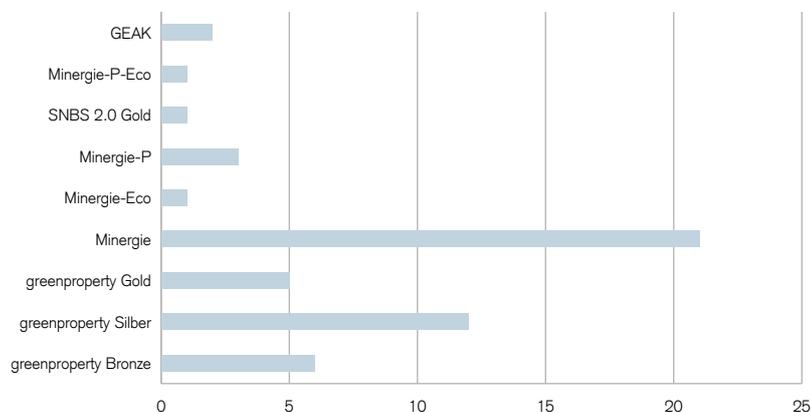
Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée 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 LivingPlus compte dans son portefeuille 33 immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 33% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de 52. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels Green Building, certificats et attestations énergétiques:



Indices de référence ESG:

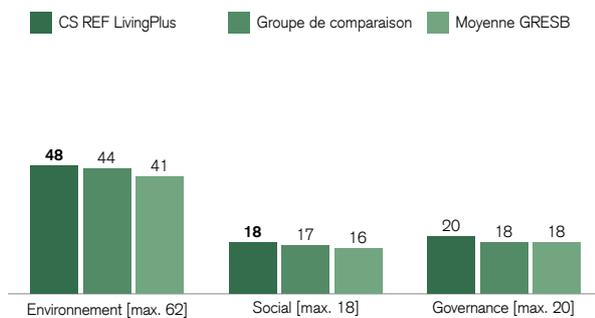
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers 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.

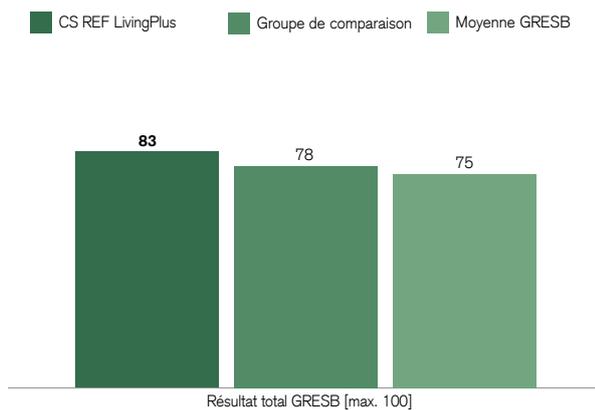
Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 79 points; cote GRESB de trois étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 83 points, avec quatre étoiles.

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 LivingPlus 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 coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes valables pour la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol GHGP. Comme dans la recommandation figurant dans le document sur la méthodologie REIDA V 1.2, les facteurs d'émission de l'étude récente sur les facteurs d'émission d'Intep² sont utilisés pour calculer les émissions de gaz à effets de serre. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont systématiquement ont été pris en compte.
- 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 1.18 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 12 mois).³

² Facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le secteur du bâtiment, 23 août 2022/V 1.2 3

³ 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 13,9%.

Période de décompte	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022					1.1.2021 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	427 521	225 058	652 579		432 542	225 058	657 600	
Surface déterminante (SRE)	m²	404 893	155 433	560 325		412 299	190 322	602 621	
Taux de couverture	%	94,71%	69,06%	85,86%		95,32%	84,57%	91,64%	
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)									
Consommation énergétique:	kWh/an	50 588 531	16 569 869	67 158 400		49 441 454	22 255 430	71 696 884	
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	124.9	106.6	119.9	100,00%	119.9	116.9	119.0	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	45.7		33.0	27,55%	42.7		29.2	24,54%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	48.9		35.3	29,48%	47.8		32.7	27,48%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m ² SRE/an	30.3	106.6	51.5	42,96%	29.5	116.9	57.1	47,98%
mazout ²	kWh/a (%)	908 324	855 405	1 763 730	2,63%	923 725	877 049	1 800 774	2,51%
Gaz de chauffage ²	kWh/a (%)	17 184 965	4 180 379	21 365 344	31,81%	16 085 860	7 849 714	23 935 574	33,38%
Chauffage à distance	kWh/a (%)	15 835 338	6 428 209	22 263 547	33,15%	15 189 561	5 928 368	21 117 929	29,45%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a (%)	411 962	–	411 962	0,61%	586 356	–	586 356	0,82%
Pompe à chaleur	kWh/a (%)	431 567	110 292	541 858	0,81%	564 323	140 930	705 253	0,98%
Chauffage électrique		–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Electricité générale	kWh/a (%)	3 533 738	–	3 533 738	5,26%	3 948 504	–	3 948 504	5,51%
Electricité des locataires	kWh/a (%)	12 282 637	4 995 584	17 278 221	25,73%	12 143 125	7 459 369	19 602 494	27,34%
Autres	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a (%)	21 532 050	7 373 816	28 905 866	43,04%	21 722 158	9 116 340	30 838 499	43,01%
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	5 030	1 626	6 656		4 785	2 306	7 091	
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	kg CO₂e/m² SRE/an	12.4	10.5	11.9	100,00%	11.6	12.1	11.8	100,00%
Intensité scope 1	kg CO₂e/m² SRE/an	8.3		6.0	50,53%	7.7		5.3	44,66%
Intensité scope 2	kg CO₂e/m² SRE/an	3.5		2.5	21,42%	3.3		2.3	19,45%
Intensité scope 3.13	kg CO₂e/m² SRE/an	0.6	10.5	3.3	28,06%	0.6	12.1	4.2	35,89%
Indices photovoltaïque									
Puissance PV cumulée ³	kWp/an								
Electricité PV produite ³	MWh/an	–	–	–		–	–	–	
Indices eau									
Consommation d'eau:	m³/an	331 221	100 184	431 404		331 865	160 492	492 357	
Intensité	m³/m² SRE/an	0.8	0.6	0.8		0.8	0.8	0.8	

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 LivingPlus disposait au 31 décembre 2023 de 53 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 32 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 dix 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 LivingPlus.

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 LivingPlus 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 LivingPlus, 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.⁴ 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.

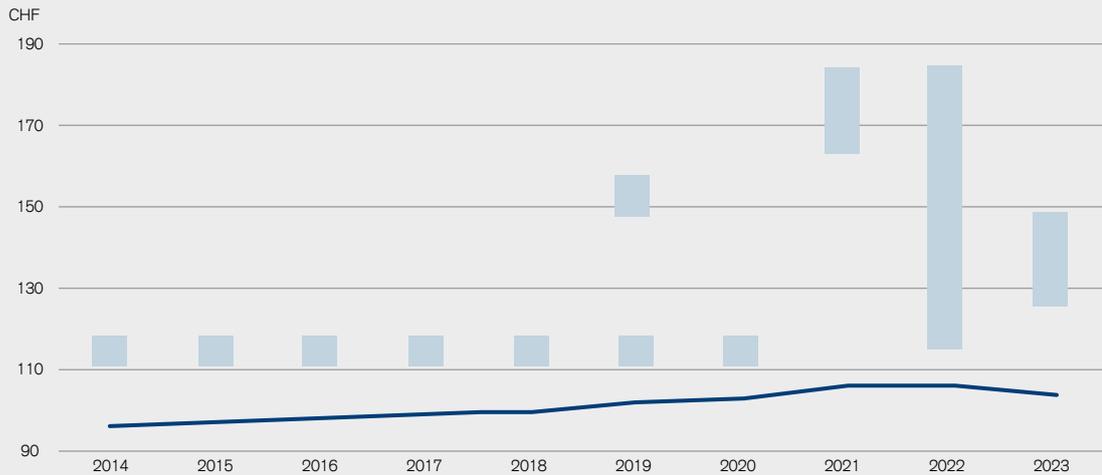
Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que la modélisation repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'elle ne tienne compte d'aucun facteur local comme le comportement en matière de location. C'est pourquoi il faut avoir une marge de tolérance pour l'interprétation des résultats 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.



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.

⁴ 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 douze 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.

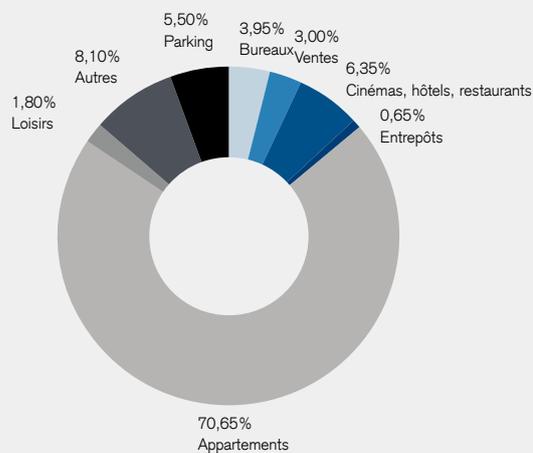
Evolution des cours



L'exercice 2023

■ Plus haut	= 149.00
■ Plus bas	= 126.00
■ Prix de rachat après distribution	

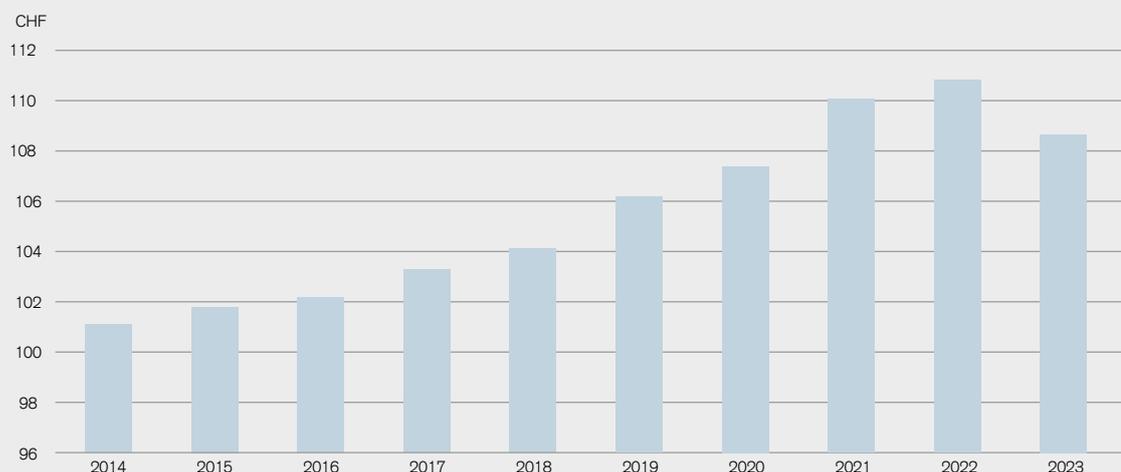
Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif



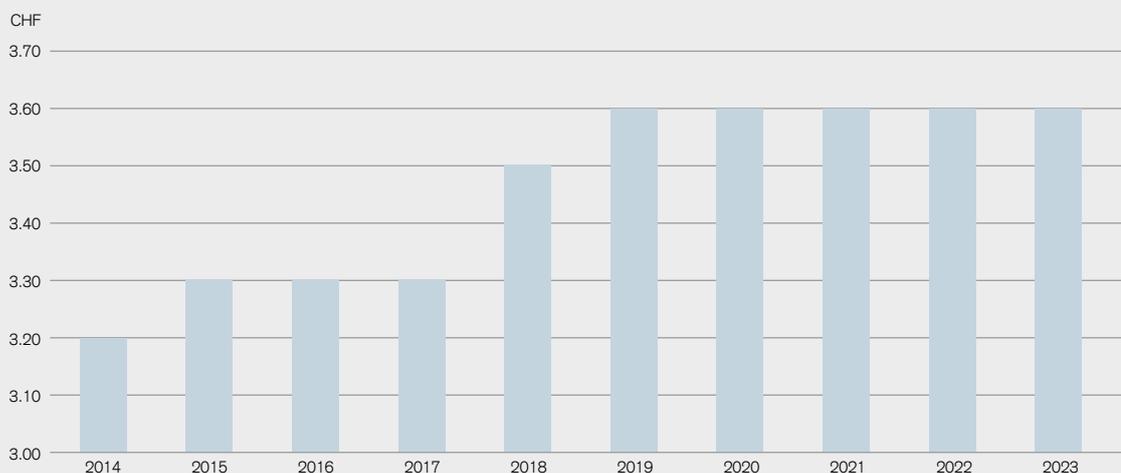
Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution

Exercice au 31.12.	Parts en circulation	Valeur d'inventaire ex coupon CHF	Distribution en CHF au titre du revenu ordinaire	Gains en capital CHF	Distribution totale CHF	Fortune nette à la valeur vénale en mio. CHF
2014	19 250 000	101.04	3.20	0.00	3.20	2 006,64
2015	19 250 000	101.79	3.30	0.00	3.30	2 023,06
2016	20 854 166	102.15	3.30	0.00	3.30	2 199,11
2017	20 854 166	103.25	3.30	0.00	3.30	2 222,07
2018	20 854 166	104.08	3.50	0.00	3.50	2 243,45
2019	20 854 166	106.14	3.60	0.00	3.60	2 288,61
2020	20 854 166	107.35	3.60	0.00	3.60	2 313,81
2021	20 854 166	109.92	3.60	0.00	3.60	2 367,30
2022	20 854 166	110.75	3.60	0.00	3.60	2 384,74
2023	20 854 166	108.59	3.60	0.00	3.60	2 339,54

Valeurs d'inventaire par part (ex coupon)



Distribution totale



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	1 487 908	198 430
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	2 106 382 000	2 097 455 000
– Immeubles à usage commercial	329 222 000	363 922 000
– Immeubles à usage mixte	601 068 000	585 774 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	68 490 000	76 750 000
Total immeubles	3 105 162 000	3 123 901 000
Autres actifs	37 201 784	39 235 630
Fortune totale du fonds	3 143 851 692	3 163 335 060
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	258 400 000	222 000 000
– Prêts et crédits à court terme portant intérêt	0	43 300 000
– Autres engagements à court terme	50 937 709	54 856 933
Total des engagements à court terme	309 337 709	320 156 933
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	421 000 000	381 000 000
Total des engagements à long terme	421 000 000	381 000 000
Total engagements	730 337 709	701 156 933
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 413 513 983	2 462 178 127
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	73 973 000	77 440 000
Fortune nette du fonds	2 339 540 983	2 384 738 127
Nombre de parts en circulation	20 854 166	20 854 166
Valeur nette d'inventaire par part	112.19	114.35
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 18)	3.60	3.60
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	108.59	110.75
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 384 738 127	2 367 296 990
Distributions	-75 074 997	-75 074 998
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	28 478 653	89 924 935
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	1 399 200	2 591 200
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 339 540 983	2 384 738 127

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
31.12.2023	2 339 540 983	112.19
31.12.2022	2 384 738 127	114.35
31.12.2021	2 367 296 990	113.52

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				
Loyers encaissés		133 775 814		131 512 669
Autres revenus		474 518		367 738
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		134 250 332		131 880 407
Charges				
Intérêts négatifs perçus	0		-91 809	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	9 171 573		4 227 002	
Autres intérêts passifs	120 728		82 644	
Rentes de droits de superficie payées	553 086		552 651	
Entretien et réparations	10 022 142		11 875 883	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	3 990 212		4 115 059	
– Frais d'administration	368 677		568 444	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	1 464 999		1 433 246	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	12 094 385		11 375 289	
– Taxes	14 310		14 760	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	256 772		256 813	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	3 868 200		7 308 200	
– Prélèvements	-2 469 000		-4 717 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	15 500 342		15 091 485	
– à la banque dépositaire	476 948		473 459	
– au market maker ²	218 601		236 730	
– au gestionnaire de biens immobiliers	4 021 518		3 852 673	
Frais relatifs au rapport de gestion	14 558		13 902	
Emoluments de surveillance	7 006		5 530	
Autres charges	9 619		44 628	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	59 704 676	59 704 676	56 719 589	56 719 589
Résultat net		74 545 656		75 160 818
Gains et pertes en capitaux réalisés		-76 503		3 581 817
Résultat réalisé		74 469 153		78 742 635
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-49 457 500		15 590 300
Variation des impôts dus en cas de liquidation		3 467 000		-4 408 000
Résultat total		28 478 653		89 924 935
Utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice		74 545 656		75 160 818
Report de l'exercice précédent		7 720 956		7 635 136
Résultat disponible pour la distribution		82 266 612		82 795 954
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		75 074 998		75 074 998
Report à nouveau		7 191 614		7 720 956

¹ Les frais de révision pour l'exercice 2023 s'élèvent à CHF 77 786.

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

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.

		31.12.2023	31.12.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	41,1 mio.	39,7 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 481,9 mio.	2 329,8 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	aucun

Chiffres-clés

	31.12.2023	31.12.2022
Taux des pertes sur loyers	2,16%	2,61%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	21,88%	20,69%
Rendement sur distribution	2,51%	2,61%
Quote-part de distribution	98,85%	96,56%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74,92%	74,71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,65%	0,65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)	0,73%	0,65%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	1,19%	3,80%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	1,19%	3,04%
Agio	27,91%	20,42%
Performance	6,90%	-22,77%
Rendement de placement	1,28%	4,01%

Informations sur les dérivés

Aucun

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	0,49%	1,00%	0,49%	1,00%
– 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%	3,00%	2,00%	3,00%
– 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	1,50%	2,00%	1,50%	2,00%
– 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)	3,01%	5,00%	2,93%	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%	2,50%	0,00%	2,50%
– 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%	1,50%	0,00%	1,50%
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 novembre 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	95,9 mio.	112,4 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	188,0 mio.	159,0 mio.
> 5 ans	CHF	233,0 mio.	222,0 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)	CHF	n/d	n/d
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 30 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	3 105,2 mio.	3 123,9 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 24 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	3 105,2 mio.	3 123,9 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 LivingPlus n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.01.2024	30 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.01.2024	23 400 000	2,130%
Avance à terme fixe	30.11.2023	31.01.2024	25 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.09.2023	15.03.2024	30 000 000	2,280%
Avance à terme fixe	15.09.2023	15.03.2024	40 000 000	2,350%
Avance à terme fixe	15.09.2023	15.03.2024	60 000 000	2,210%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2016	29.03.2024	10 000 000	1,150%
Avance à terme fixe	29.09.2023	29.03.2024	10 000 000	2,130%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2017	30.04.2024	5 000 000	0,630%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2024	5 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	18.07.2014	31.07.2024	10 000 000	1,740%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2015	15.09.2024	10 000 000	0,700%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2017	30.04.2025	10 000 000	0,740%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2015	31.05.2025	20 000 000	1,150%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2017	31.12.2025	10 000 000	0,430%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2023	27.02.2026	10 000 000	1,970%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2023	28.02.2026	10 000 000	2,000%
Hypothèque à taux fixe	29.03.2018	31.03.2026	20 000 000	0,760%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2017	30.04.2026	20 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2023	26.02.2027	10 000 000	2,050%
Hypothèque à taux fixe	29.03.2018	31.03.2027	10 000 000	0,850%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2017	31.05.2027	20 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2027	9 000 000	0,830%
Hypothèque à taux fixe	29.03.2018	31.03.2028	10 000 000	0,960%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2017	31.05.2028	20 000 000	0,850%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2028	9 000 000	0,910%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2023	30.03.2029	10 000 000	2,170%
Hypothèque à taux fixe	29.04.2019	29.04.2029	10 000 000	0,590%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2017	31.05.2029	20 000 000	0,900%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2029	19 000 000	0,970%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2023	31.05.2029	5 000 000	2,360%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2021	14.09.2029	10 000 000	0,370%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2030	19 000 000	1,020%
Hypothèque à taux fixe	13.09.2019	13.09.2030	10 000 000	0,420%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2020	13.09.2030	10 000 000	0,440%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2018	31.12.2030	15 000 000	0,990%
Hypothèque à taux fixe	23.04.2021	23.04.2031	10 000 000	0,550%
Hypothèque à taux fixe	29.04.2021	29.04.2031	10 000 000	0,550%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2023	30.05.2031	10 000 000	2,460%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2021	15.09.2031	10 000 000	0,480%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2022	31.03.2032	10 000 000	0,970%
Hypothèque à taux fixe	14.04.2022	14.04.2032	10 000 000	1,390%
Hypothèque à taux fixe	14.04.2022	14.04.2032	10 000 000	1,290%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2022	31.05.2032	10 000 000	1,890%
Hypothèque à taux fixe	31.03.2023	31.03.2033	10 000 000	2,170%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2023	31.05.2033	15 000 000	2,450%

Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe **679 400 000**

Hypothèques échues et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.11.2022	13.01.2023	82 000 000	1,000%
Hypothèque à taux fixe	10.01.2017	31.01.2023	10 000 000	0,790%
Avance à terme fixe	31.01.2023	28.02.2023	10 000 000	1,410%
Avance à terme fixe	13.01.2023	14.03.2023	77 900 000	1,290%
Avance à terme fixe	15.12.2022	15.03.2023	100 000 000	1,370%
Hypothèque à taux fixe	22.04.2013	31.03.2023	10 000 000	1,600%
Avance à terme fixe	23.03.2023	31.03.2023	2 500 000	2,070%
Avance à terme fixe	15.03.2023	14.04.2023	40 000 000	1,740%
Avance à terme fixe	31.03.2023	14.04.2023	4 600 000	2,130%
Avance à terme fixe	31.03.2023	28.04.2023	30 000 000	1,750%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2017	30.04.2023	5 000 000	0,520%
Avance à terme fixe	28.04.2023	05.05.2023	4 200 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.03.2023	15.05.2023	40 000 000	1,880%
Avance à terme fixe	05.05.2023	15.05.2023	4 100 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.05.2023	25.05.2023	4 300 000	2,150%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2013	31.05.2023	10 000 000	1,680%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2023	5 000 000	0,680%
Avance à terme fixe	31.03.2023	31.05.2023	15 000 000	1,810%
Avance à terme fixe	25.05.2023	05.06.2023	4 600 000	2,140%
Avance à terme fixe	14.03.2023	15.06.2023	99 000 000	1,800%
Avance à terme fixe	14.04.2023	15.06.2023	40 000 000	1,840%
Avance à terme fixe	05.06.2023	15.06.2023	5 200 000	2,150%
Avance à terme fixe	15.06.2023	25.06.2023	1 800 000	2,170%
Avance à terme fixe	28.04.2023	30.06.2023	30 000 000	1,790%
Avance à terme fixe	23.06.2023	30.06.2023	1 800 000	2,490%
Avance à terme fixe	30.06.2023	05.07.2023	4 700 000	2,510%
Avance à terme fixe	15.05.2023	14.07.2023	40 000 000	1,910%
Avance à terme fixe	15.06.2023	14.07.2023	30 000 000	1,940%
Avance à terme fixe	05.07.2023	14.07.2023	3 800 000	2,510%
Avance à terme fixe	15.06.2023	15.08.2023	40 000 000	2,210%
Avance à terme fixe	14.03.2023	15.09.2023	30 000 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.06.2023	15.09.2023	70 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	15.07.2023	15.09.2023	40 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	30.06.2023	29.09.2023	30 000 000	2,080%
Avance à terme fixe	15.09.2023	29.09.2023	2 100 000	2,670%
Avance à terme fixe	14.07.2023	13.10.2023	30 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	15.08.2023	13.10.2023	33 000 000	2,170%
Avance à terme fixe	29.09.2023	31.10.2023	26 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	31.10.2023	01.11.2023	150 000	2,600%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.11.2023	26 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.11.2023	30 000 000	2,070%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.11.2023	30 000 000	2,110%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.12.2023	23 400 000	2,100%
Avance à terme fixe	30.11.2023	29.12.2023	5 000 000	2,100%

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

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus n'a reçu aucun crédit de fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Prêts et crédits portant intérêt

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a reçu les crédits non garantis suivants.

Crédits en cours

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Aucun				

Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	23.12.2022	05.01.2023	43 300 000	1,350%
Avance à terme fixe	05.01.2023	31.01.2023	27 800 000	1,340%
Avance à terme fixe	25.01.2023	03.02.2023	6 200 000	1,330%
Avance à terme fixe	31.01.2023	03.02.2023	27 800 000	1,340%
Avance à terme fixe	03.02.2023	15.02.2023	33 000 000	1,340%
Avance à terme fixe	15.02.2023	28.02.2023	25 200 000	1,340%
Avance à terme fixe	28.02.2023	14.03.2023	9 200 000	1,370%
Avance à terme fixe	14.03.2023	31.03.2023	50 000 000	1,680%

Les taux d'intérêt sont fixes pendant toute la durée convenue.

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2023

Achats	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Aucun			

Ventes	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Rorschach, Neugasse 1 / Marktplatz 2	Immeubles à usage commercial	306	884

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Tertianum AG	Aigle, Berne, Degersheim, Dotzigen, Gampelen, Lyss, Montreux, Soleure, Tenero, Villeneuve	10,19%

Transactions avec des personnes proches

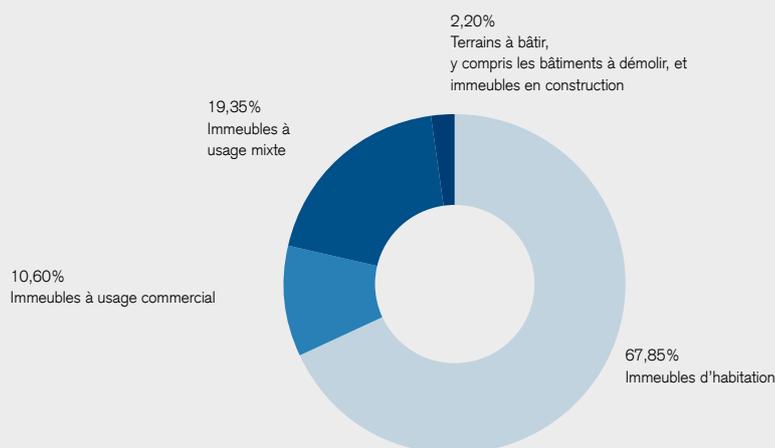
La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant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

Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles

au 31 décembre 2023

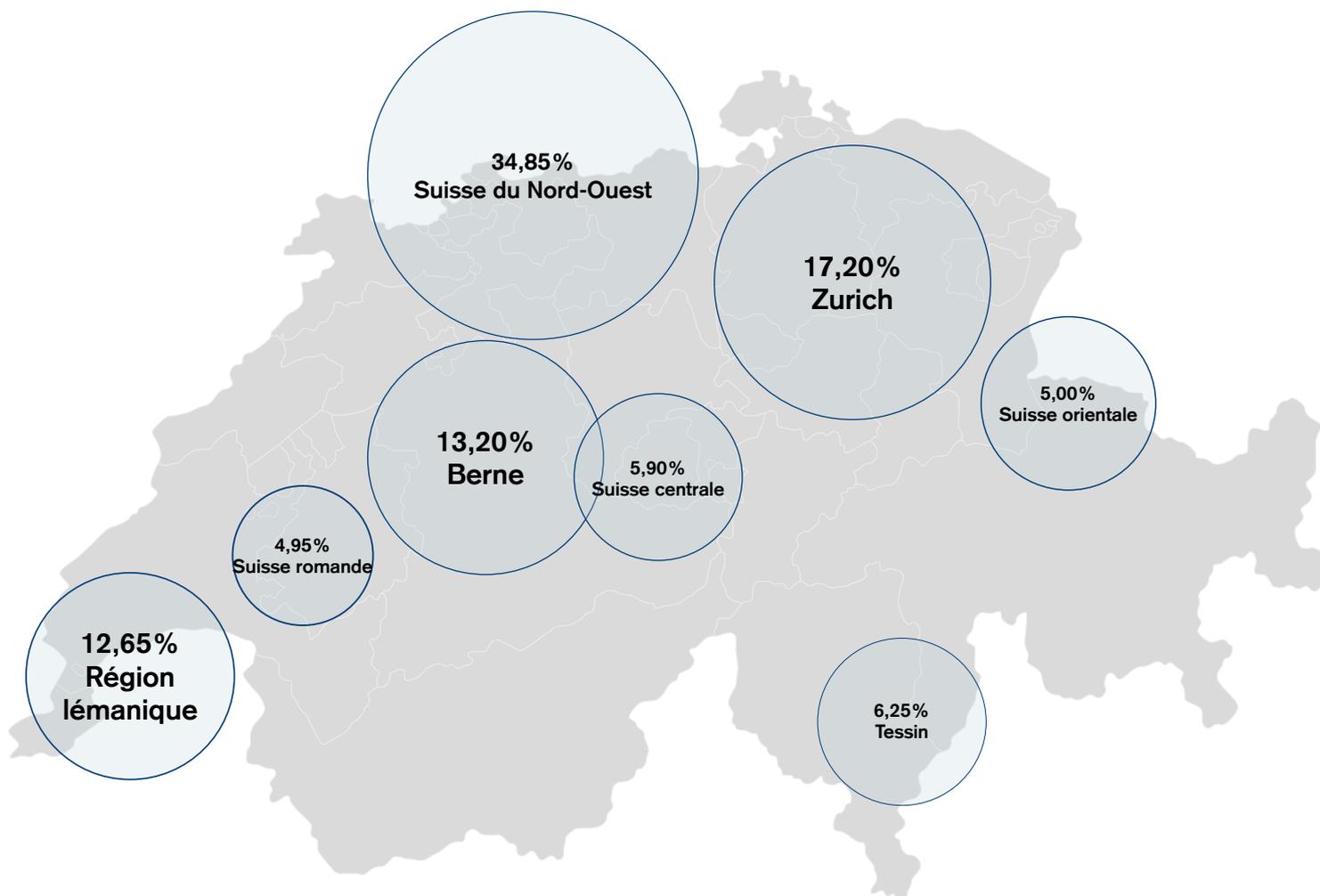
	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles d'habitation	1 759 698 200	62,35	2 106 382 000	67,85	1 485 639 458
Immeubles à usage commercial	409 860 100	14,50	329 222 000	10,60	445 475 292
Immeubles à usage mixte	577 481 400	20,45	601 068 000	19,35	493 213 744
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	76 657 200	2,70	68 490 000	2,20	57 548 300
Total	2 823 696 900	100,00	3 105 162 000	100,00	2 481 876 794

Répartition par type d'immeubles selon valeur vénale



Répartition géographique des immeubles

au 31 décembre 2023 aux valeurs vénales



Liste des immeubles

Données générales sur les immeubles / Chiffres relatifs aux immeubles / Structure des immeubles locatifs / Structure des immeubles à usage professionnel

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

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Affectations	Nombre d'im-meubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées m ²	Surface m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique ¹ en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ² en %	Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF	
Immeubles d'habitation															
Aarau , Im Käfergrund 41, 43, 45		★	3	54	2 484	2 969	1963	01.09.2008	Propriété exclusive	9 544 000	13 420 000	530 428	56 700	10,69	473 728
Adliswil , Poststrasse 9, 11, 13	●	★	2	179	4 294	3 541	2010	01.08.2008	Propriété exclusive	22 443 000	26 330 000	1 144 171	18 375	1,61	1 125 796
Aigle , Rue du Molage 24a, 24b, 26 / La Résidence «du Bourg»		▼	3	75	3 125	2 105	2009	23.09.2010	Propriété exclusive	17 139 000	19 340 000	1 038 708	–	–	1 038 708
Arbedo , Via Molnazzo 2a, 2b, 2c, 2d, 2e	●	★	1	151	5 046	8 192	2017	24.02.2015	Propriété exclusive	26 324 700	24 970 000	1 145 186	38 542	3,37	1 106 644
Bad Zurzach , Waaggässli 3			1	14	569	789	1984	01.11.2015	Propriété exclusive	2 656 600	1 906 000	97 749	2 640	2,70	95 109
Bad Zurzach , Weissensteinweg 3, 5		▼★	2	139	4 434	2 919	2023	05.05.2021	Propriété exclusive	28 208 700	28 050 000	285 833	–	–	285 833
Bâle , Erikönigweg 21, 23, 25, 27 / Tangentenweg 40, 42, 44, 46, «Erlenmatt»	●●	★	8	291	13 192	8 530	2015	23.05.2013	Propriété exclusive	77 112 300	105 670 000	3 765 561	23 452	0,62	3 742 109
Bâle , Gempenstrasse 46	●	★	1	107	2 998	3 405	1996	01.09.2007	Propriété par étage ²	17 602 100	21 060 000	924 929	46 640	5,04	878 289
Bâle , J.-J. Balmer-Strasse 3, 5, 7, 9		★	4	94	5 211	2 633	1969	01.04.2008	Propriété exclusive	18 358 000	26 510 000	1 217 136	94 738	7,78	1 122 398
Bâle , J.-J. Balmer-Strasse 6, 8, 10		★	3	101	5 535	2 232	1968	01.04.2008	Propriété exclusive	19 000 600	24 880 000	1 235 548	55 400	4,48	1 180 148
Bâle , Schorenweg 36	●●	★	1	260	5 539	8 042	2016	08.10.2012	Propriété exclusive	39 324 000	54 180 000	1 919 305	90 783	4,73	1 828 522
Berne , «Résidence» Niesenweg 1		▼	1	138	5 009	9 714	1976	01.11.2007	Propriété exclusive	37 356 000	39 840 000	1 723 245	–	–	1 723 245
Berne , Bühlstrasse 5		▼	1	46	3 181	1 457	1972	01.11.2007	Propriété exclusive	21 765 500	24 240 000	1 079 172	–	–	1 079 172
Bulle , Rue de l'Europe 64, 66		★	2	122	3 706	4 932	2018	30.06.2017	Propriété exclusive	18 968 600	21 270 000	925 489	14 868	1,61	1 101 621
Bulle , Rue de l'Europe 68, 70	●●	★	2	199	5 494	4 855	2010	20.09.2010	Propriété exclusive	21 644 300	26 090 000	1 402 263	–	–	1 402 263
Berthoud , Lyssachstrasse 77, 77a, 77b, 77c, 77d, 77e, 77f, 79, Seniorenresidenz «Burdle»		●	5	228	17 147	16 761	2006/2021	01.04.2008	Propriété exclusive	69 163 400	76 330 000	3 458 899	–	–	3 458 899
Degersheim , Feldeggsstrasse 6		▼	1	39	1 505	3 697	2008	01.10.2008	Propriété excl. en droit de superficie	7 521 000	9 143 000	498 269	–	–	498 269
Degersheim , Kirchweg 8		▼	1	50	2 043	5 030	1988	01.06.2007	Propriété exclusive	7 503 000	8 389 000	482 519	–	–	482 519
Derendingen , Hauptstrasse 48	●●	★	1	97	2 996	3 586	2014	14.09.2012	Propriété exclusive	15 037 300	18 240 000	754 843	108 317	14,35	646 526
Dietikon , Grünastrasse 2, 4, 6, 8, 10 / Webereistrasse 2, 4, 6, 8 / Rapidplatz 3, «Lindenhof»	●●	★	1	346	15 608	5 376	2011	01.10.2009	Propriété exclusive	72 090 000	93 720 000	4 257 366	–7 691	–0,18	4 265 057
Dietikon , Zürcherstrasse 80, 82		★	2	51	1 971	2 036	2003	01.11.2007	Propriété exclusive	8 659 200	11 470 000	476 800	4 895	1,03	471 905
Döttingen , Hauptstrasse 30, 32, «Wohnen 50+»		★	2	148	4 661	4 363	2009	30.06.2008	Propriété exclusive	26 379 000	23 180 000	1 164 164	106 517	9,15	1 057 647
Dotzigen , Schulhausstrasse 11		▼	1	50	1 970	1 811	1990	01.11.2007	Propriété exclusive	11 064 400	13 990 000	733 177	–	–	733 177
Embrach , Hardstrasse 24, 26, 28		★	3	76	3 111	4 358	2006	01.10.2007	Propriété exclusive	11 736 100	15 150 000	623 848	10 136	1,62	613 712
Gampelen , Neuenburgstrasse 6, 8		▼	2	76	4 041	3 476	1969	01.03.2009	Propriété exclusive	18 869 000	20 440 000	979 301	–	–	979 301
Hinterkappelen , Dorfstrasse 1, 3, «Residenz Hausmatte»		●	2	164	7 679	5 885	2007	01.01.2008	Propriété exclusive	31 934 000	33 800 000	1 600 962	5 850	0,37	1 595 112
Kolbrunn , Kapellenweg 6 / Dorfstrasse 2 / Untere Bahnhofstrasse 1, 1a		▼	2	117	3 415	3 385	2022	01.06.2020	Propriété exclusive	31 803 200	31 940 000	1 222 250	–	–	1 222 250
Kreuzlingen , Seefeldstrasse 30, 30a	●	★	2	61	1 844	2 250	2009	26.06.2007	Propriété exclusive	7 372 000	10 540 000	438 413	16 500	3,76	421 913
La Conversion , Chemin de Crêt-de-Plan 122		▼	1	49	1 944	2 983	1985	31.03.2008	Propriété exclusive	11 410 000	12 670 000	700 368	–	–	700 368
Lenzburg , Bahnhofstrasse 22, 24, 26, 26a, «Check-in»	●●	★	3	183	6 907	6 775	2010	20.01.2009	Propriété exclusive	29 859 000	37 750 000	1 635 364	47 829	2,92	1 587 535
Lindau , Hofwisenstrasse 2, 4		★	2	56	2 322	3 617	2007	01.10.2007	Propriété exclusive	9 080 800	12 460 000	509 699	21 702	4,26	487 997
Lonay , Chemin des Vignes 14, «Domaine de La Gracieuse»		●	2	288	8 202	41 218	1987	01.04.2008	Propriété exclusive	54 711 000	61 810 000	2 984 748	–	–	2 984 748
Lugano , Via Monte Carmen 13, 15	●	★	2	94	3 021	2 698	1974	01.07.2008	Propriété exclusive	20 522 000	18 760 000	840 633	37 550	4,47	803 083
Lugano-Paradiso , Via Franco Zorzi 39a		★	1	53	984	775	1971	01.03.2008	Propriété exclusive	7 605 200	6 493 000	429 049	46 452	10,83	382 597
Lucerne , Zihlmatweg 42, 44, «Hochzwei»	●●	★	2	602	24 423	6 150	2012	10.07.2009	Propriété excl. en droit de superficie	136 226 000	175 540 000	7 490 792	97 949	1,31	7 392 843
Montreux-Territet , Avenue de Chillon 63	●	★	1	209	8 786	4 548	1991	01.11.2007	Propriété exclusive	44 199 900	46 070 000	2 332 200	–	–	2 332 200
Neuenhof , Webermühle 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 41, 42, 43, 44, 45		★	19	940	32 714	67 296	1973	01.11.2008	Propriété exclusive	127 946 000	155 170 000	7 181 350	158 883	2,21	7 022 467
Niederglatt , Alte Poststrasse 1, 3, 7		★	3	73	2 706	3 077	1997	01.12.2007	Propriété exclusive	11 433 000	13 070 000	590 792	11 743	1,99	579 049
Niederglatt , Kaiserstuhlstrasse 26, 28		★	2	45	2 136	1 930	2007	01.12.2007	Propriété exclusive	8 855 900	10 860 000	457 137	5 116	1,12	452 021
Niederrhodorf , Parkweg 1, 2, 4	●●	★	3	105	4 003	6 232	2016	28.01.2015	Propriété exclusive	22 202 800	21 860 000	902 242	28 187	3,12	874 055
Pfäffikon , Rigistrasse 10		★	1	33	1 593	1 523	2010	01.05.2018	Propriété exclusive	11 519 300	11 360 000	396 961	600	0,15	396 361
Ramsen , Schützenstrasse 620, 621 / Bettelstrasse 633, 634, «Biberwiese»	●	★	4	92	2 890	6 802	2015/2017	01.09.2019	Propriété exclusive	13 855 500	14 140 000	570 737	17 115	3,00	553 622
Rheinfelden , Augartenstrasse 8, 10, 12, 14		★	4	32	2 896	4 206	1973	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	5 563 000	9 234 000	468 576	2 560	0,55	466 016
Rheinfelden , Habsburgerstrasse 2		★	1	78	4 327	23 604	1973	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	10 726 000	14 670 000	761 383	16 498	2,17	744 885
Rheinfelden , Habsburgerstrasse 4, 6, 8, 10 / Waldshuterstrasse 7, 9, 11, 13, 15		★	9	74	6 670	3	1973	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	16 317 000	21 970 000	1 103 359	14 750	1,34	1 088 609
Rheinfelden , Habsburgerstrasse 84, 86, 88		★	3	25	2 393	3	1973	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	4 458 000	7 443 000	387 866	5 425	1,40	382 441
Rheinfelden , Laufenburgerstrasse 16		★	1	157	4 356	9 532	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	11 816 000	17 540 000	899 040	13 473	1,50	885 567
Rheinfelden , Säckingerstrasse 1, 3, 5		★	3	44	2 386	3 937	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	4 774 000	7 819 000	405 047	8 286	2,05	396 761
Rheinfelden , Säckingerstrasse 17		★	1	68	4 341	4 000	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	10 284 000	14 860 000	759 357	3 426	0,45	755 931
Rheinfelden , Säckingerstrasse 21		★	1	69	4 416	4	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	10 737 800	14 610 000	756 981	25 206	3,33	731 775
Rheinfelden , Säckingerstrasse 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22		★	8	91	5 792	11 182	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	11 988 000	18 940 000	978 990	10 519	1,07	968 471
Rheinfelden , Waldhofstrasse 15		★	1	522	4 356	2 522	1973	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	21 781 300	26 030 000	1 333 401	44 419	3,33	1 288 982
Rheinfelden , Waldhofstrasse 37		★	1	498	4 506	8 855	1973	01.04.2008	Propriété par étage en droit de superficie ²	21 172 000	25 490 000	1 299 441	28 144	2,17	1 271 297
Rheinfelden , Waldhofstrasse 39, 41, 43, 65, 67, 69		★	6	49	4 629	6	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	10 522 000	15 580 000	797 896	16 814	2,11	781 082
Rheinfelden , Waldshuterstrasse 2, 4, 6		★	3	24	2 356	6	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	4 268 000	7 329 000	383 909	7 140	1,86	376 769
Rheinfelden , Waldshuterstrasse 69, 71		★	2	33	1 448	11 308	1974	01.04.2008	Propriété excl. en droit de superficie	3 186 000	4 997 000	260 875	2 700	1,03	258 175
Romanshorn , Alleestrasse 48, 48a		★	2	35	1 500	606	1972	15.12.2009	Propriété exclusive	4 771 000	4 886 000	271 966	27 937	10,27	244 029
Romanshorn , Huebelg 1, 3, 5, «Silberholz»	●	★	3	103	3 453	4 534	2011	16.12.2009	Propriété exclusive	14 045 000	18 550 000	786 478	17 680	2,25	768 798
Rothrist , Am Bachweg 1, 3, 5	●	★	3	104	3 786	5 018	2010	10.02.2009	Propriété exclusive	15 274 000	21 190 000	870 348	–	–	870 348
Seftigen , Sunneguetweg 2, 4, 6, 8, «Chappele»	●	▼★	4	173	9 230	6 811	2022	03.02.2020	Propriété exclusive	43 253 400	43 080 000	1 716 462	4 341	0,25	1 712 121
Soleure , Stauffacherweg 1		★	1	26	1 060	966	1968	01.03.2009	Propriété exclusive	4 347 400	5 078 000	237 503	28 640	12,06	208 863
Soleure , Walter Schnyder-Strasse 5, «Sphinxmatte»	●	●	1	145	10 558	8 900	2011	19.12.2008	Propriété exclusive	30 377 000	35 180 000	1 742 036	–	–	1 742 036
Soleure , Zuchwilerstrasse 62, 64		★	2	65	2 123	3 798	1965	01.03.2009	Propriété exclusive	7 966 000	9 165 000	436 258	6 897	1,58	429 361
St-Gall , Favrestrasse 17, 19															

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 leurs 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: Traitement fiscal en Allemagne

En tant que masse d'actifs, le fonds étranger n'est pas assujéti en Allemagne à l'impôt sur les sociétés ni à la taxe professionnelle. Il est toutefois soumis en partie à l'impôt sur les sociétés au titre des revenus immobiliers nationaux, des revenus de participation nationaux et autres revenus nationaux au sens de l'impôt limité sur le revenu, à l'exception des gains réalisés lors de la vente de parts à des sociétés de capitaux. Le taux d'imposition est de 15%.

Les revenus des fonds d'investissement (revenus d'investissement) sont imposables depuis le 1^{er} janvier 2018. En font partie les distributions du fonds, les montants forfaitaires anticipés ainsi que les gains réalisés lors de la vente de parts de fonds par les investisseurs.

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus est considéré comme un fonds immobilier effectuant – du point de vue allemand – tous ses investissements à l'étranger et bénéficie à ce titre d'une exonération fiscale partielle de 80%. Les revenus d'investissement sont donc exonérés d'impôt à hauteur de 80% pour les investisseurs.

La part des revenus d'investissement imposable est en général soumise à une retenue fiscale de 25% (majorée de la contribution de solidarité et, le cas échéant, de l'impôt ecclésiastique).

La retenue fiscale peut ne pas s'appliquer lorsque l'investisseur est fiscalement domicilié en Allemagne et qu'il peut présenter un certificat d'exonération, dans la mesure où les montants imposables n'excèdent pas 1 000 euros pour une déclaration individuelle ou 2 000 euros en cas de déclaration conjointe pour un couple.

Il en va de même sur présentation d'un certificat pour les personnes susceptibles de ne pas être imposées au titre de l'impôt sur le revenu (attestation de non-imposition).

Si l'investisseur résident conserve ses parts dans un dépôt en Allemagne, la banque dépositaire, en tant que domicile de paiement, n'applique pas la retenue fiscale lorsqu'un certificat d'exonération suffisamment élevé certifié conforme ou une attestation de non-imposition délivrée par l'administration fiscale et valable pour une durée maximale de trois ans lui sont présentés avant l'échéance fixée pour la distribution. Dans ce cas, l'investisseur perçoit l'intégralité des dividendes distribués.

Remarques générales

Les explications fiscales se basent sur la situation de droit connue actuellement. Elles s'adressent aux personnes qui sont soumises en Allemagne à une obligation fiscale illimitée au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. Il ne peut toutefois pas être garanti que l'évaluation fiscale ne sera pas modifiée par la législation, la jurisprudence ou des décrets de l'administration fiscale.

Note 3: Traitement fiscal en Autriche

En ce qui concerne le traitement fiscal du fonds immobilier en Autriche, il convient de noter que les données mentionnées aux § 40, 42 de la loi sur les fonds d'investissement immobilier (ImmoInvFG) sont publiées auprès de la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank). Etant donné que les données ont été déterminées selon les dispositions du droit fiscal autrichien, le fonds immobilier est considéré en Autriche comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

Note 4: Publication des surfaces vacantes

Pour les rénovations complètes ou les repositionnements/revitalisations avec un volume d'investissement représentant plus de 15,0% de la valeur vénale avant rénovation complète ou repositionnement/revitalisation, l'immeuble est reclassé au début du congé donné aux locataires en terrain à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et en immeubles en construction. Au début du congé donné aux locataires, seuls les baux de location en cours sont portés au débit. Pour les surfaces dont les locataires ont reçu un congé et qui ne peuvent plus être louées suite à la rénovation, les loyers et les surfaces vacantes ne sont pas portés au débit. A partir du moment où il peut de nouveau être exploité, l'immeuble est reclassé en immeuble en portefeuille et les loyers ainsi que les surfaces vacantes sont portés au débit.

Note 5: 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 LivingPlus

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (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 («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 25% 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 CO_{2e}/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 25% **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.

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi sur les placements collectifs (LPCC, en vigueur depuis le 1.1.2007), les immeubles détenus par le fonds immobilier doivent être évalués chaque année par des experts en estimation immobilière indépendants pour la clôture de l'exercice.

Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus ont été évalués un à un au 31 décembre 2023 par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant agréé par la FINMA, sachant que, pour les immeubles, une visite in situ a été réalisée respectivement trois ans après la première estimation ou dans le cas d'une première estimation par un nouvel expert.

La direction du fonds a confié à Wüest Partner la direction et la réalisation des évaluations. Ce mandat comprend la coordination de l'ensemble du processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation, la compilation et le contrôle des résultats ainsi que l'évaluation et l'inspection des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.

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. Wüest Partner a exécuté l'ensemble du mandat en accord avec la direction du fonds, de 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 (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction. Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets».

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. Une estimation DCF à l'achèvement des travaux a été effectuée pour l'immeuble actuellement en construction. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs 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 sur la base de valeurs empiriques, de budgets approuvés et de valeurs de référence. Les frais de remise en état reposent sur des programmes d'investissement de Credit Suisse 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 surévaluation ou de densification.

**Indépendance
et
confidentialité
Résultats de
l'évaluation**

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

Au 31 décembre 2023, la valeur de marché des 98 immeubles en portefeuille (y compris les deux immeubles en copropriété à Ecublens et Bâle) est estimée par les experts à CHF 3 036,672 millions.

La valeur vénale des deux immeubles achevés au Weissensteinweg 3, 5 à Bad Zurzach et à la Via Chiasso 17, 19 à Porza (Lugano) est estimée au total, à la date d'évaluation, à CHF 51,92 millions et la valeur vénale de l'immeuble actuellement en construction au Chemin de Surville 1 à Petit-Lancy (projet de construction) est indiquée à la date d'évaluation avec CHF 47,46 millions.

Par conséquent, la valeur de l'ensemble du portefeuille composé actuellement de 100 biens s'élève au total à CHF 3 105,162 millions.

Par rapport à la valeur de l'ensemble du portefeuille au 31 décembre 2022 (101 biens), la valeur du portefeuille évolue de CHF -18,739 millions, soit de -0,6%.

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 actuelles évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements présentement payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Au 31 décembre 2023, le taux d'escompte moyen pondéré s'inscrit à 3,05% pour l'ensemble du portefeuille (100 biens).

Wüest Partner AG
Zurich, le 16 janvier 2023

Reto Stiefel

Andreas Ammann

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 LivingPlus

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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 ci-joints 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, notre responsabilité consiste 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 au conseil d'administration de la direction du fonds entre autres l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévu pour l'audit, 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, 22 mars 2024



Credit Suisse Funds AG
Entité 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