

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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	32	Notes concernant le rapport annuel révisé
20	Compte de fortune	34	Rapport d'évaluation
21	Compte de résultats	36	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 11 876 805				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		8 506 403	8 506 403	8 506 403
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	77.40	80.06	77.72
Prix d'émission par part	CHF	79.00	82.00	80.00
Prix de rachat par part	CHF	74.00	77.00	75.00
Cours de clôture	CHF	71.20	63.65	79.75
Valeur fiscale	CHF	0.00	0.05	0.09
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	71.60	81.70	85.40
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	56.00	55.50	72.80
Capitalisation boursière	CHF	605,7 mio.	541,4 mio.	678,4 mio.
Disagio/Agio		–8,01%	–20,50%	2,61%
Compte de fortune		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs vénales des immeubles	CHF	836,0 mio.	862,5 mio.	775,5 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		3,16%	3,07%	3,15%
Prix de revient des immeubles	CHF	817,3 mio.	828,6 mio.	760,1 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	841,0 mio.	872,1 mio.	781,7 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		21,09%	21,90%	14,54%
– en % des valeurs vénales		20,62%	21,04%	14,25%
Quote-part des fonds étrangers		21,72%	21,91%	15,43%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,63%	1,22%	0,68%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	2,58	1,42	2,33
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	658,4 mio.	681,0 mio.	661,1 mio.
Indications sur le rendement et la performance		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Distribution	CHF	2.50	2.50	2.50
Rendement sur distribution		3,51%	3,93%	3,13%
Quote-part de distribution		96,73%	93,03%	103,64%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		–0,04%	5,97%	4,42%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		0,29%	5,02%	3,72%
Rendement de placement		–0,22%	6,41%	4,32%
Performance		16,14%	–17,68%	12,54%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		81,74%	81,15%	78,42%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,36%	0,36%	0,37%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,59%	0,49%	0,45%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		–2 115,91	13,71	23,46
Rapport cours/cash-flow		29,18	23,69	35,02
Compte de résultats		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net	CHF	23,1 mio.	21,2 mio.	22,0 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	–1,2 mio.	0,0 mio.	–1,1 mio.
Loyers encaissés	CHF	32,5 mio.	31,3 mio.	31,1 mio.
Taux des pertes sur loyers		0,45%	0,24%	1,29%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	10,02	10,70	11,05
Frais d'entretien	CHF	1,1 mio.	0,7 mio.	2,2 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

- **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

- **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 affiliées suivantes de Credit Suisse Group SA (jusqu'au 12.6.2023) et de UBS Group SA (depuis le 12.6.2023).

- **Credit Suisse SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse:**
Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles entre autres).
- **Credit Suisse Services SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
tâches partielles relevant de la comptabilité du fonds ainsi que soutien dans la surveillance des prescriptions de placement.
- **Credit Suisse (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

L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality consiste principalement à préserver la substance de biens immobiliers à long terme et à distribuer des revenus appropriés. 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. Le fonds immobilier investit dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, c'est-à-dire dans des terrains, accessoires inclus. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier principalement dans des établissements proches du domaine de la formation (écoles, internats, bibliothèques, logements pour étudiants, etc.) et des hôtels (hôtels urbains, lifestyle et pour petits budgets). De plus, des investissements sont possibles dans toute la Suisse dans des immeubles résidentiels proposant de petits appartements et des prestations de service ainsi que dans des immeubles du secteur de la santé. Le fonds détient les immeubles en propriété directe. Les porteurs de parts privés (personnes physiques et morales) domiciliés en Suisse ne sont donc imposés ni sur le revenu ni sur la fortune, pour la part des revenus (respectivement de la fortune) qui provient de la propriété directe d'immeubles.

Tendances

Variation 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 une 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. Le marché s'est adapté dans une large mesure au nouvel environnement des taux d'intérêt, mais de nouvelles dépréciations seront également possibles l'année prochaine.

Contrairement aux biens immobiliers détenus en propriété directe, le marché des placements indirect 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 éco-

nomique 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. Des formes de travail comme le desksharing, le home-office 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 wplus 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. Cette évolution est notamment due à la hausse des coûts de construction et de financement, mais aussi aux incertitudes liées à l'utilisation de surfaces de bureau, en conséquence de quoi les constructions de nouvelles surfaces sont moins nombreuses. En conséquence de la demande actuellement forte et de l'offre limitée, les surfaces vacantes sur le marché continuent d'être 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

Fin 2023, le fonds présente un portefeuille diversifié d'immeubles existants de grande qualité. Mesurés à leur valeur vénale, les immeubles commerciaux représentent 58,20% du portefeuille, les maisons d'habitation 6,75%, les immeubles à usage mixte 16,45%, les terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir) et les immeubles en construction 18,60%. Rapportée au total des loyers encaissés, la part des biens à usage commercial représente environ 67,10%, celle des immeubles d'habitation 30,30%. Les 2,60% restants concernent des parkings.

Notes concernant les comptes annuels

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

Compte de fortune

Le portefeuille comprend actuellement 25 immeubles. Cinq immeubles sis à Zermatt ont été vendus au cours de l'exercice 2023.

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales des immeubles ont de nouveau 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 835,97 (862,53 mio.).

La réduction des valeurs vénales résulte de la vente et des corrections de valeur dues à l'augmentation des taux directeurs. Le taux d'escompte réel pondéré sur l'ensemble du portefeuille représente en moyenne 3,16% (3,07%) des revenus nets, après déduction des mesures de rénovation à long terme.

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 172,40 millions (181,50 mio.) ou 20,62% (21,04%) de la valeur vénale. Le coefficient d'endettement à la fin de l'année sous revue s'élevait donc à 21,72% (21,91%).

Les provisions pour réparations futures s'élèvent à CHF 12,93 millions (14,01 mio.), soit 1,55% (1,62%) de la valeur vénale des immeubles. Les impôts dus en cas de liquidation (impôts sur les gains immobiliers et en cas de liquidation) sont estimés à CHF 1,41 million (1,45 mio.). La fortune nette du fonds s'élève à CHF 658 385 265 (CHF 681 017 712).

Compte de résultats

Le revenu total atteint CHF 32,76 millions (31,55 mio.). Les loyers encaissés se montent à CHF 32,49 millions (31,29 mio.).

Les pertes sur loyers dues aux locaux vacants et aux pertes sur recouvrements s'élèvent à CHF 0,15 million (0,08 mio.) ou 0,45% (0,24%) des loyers théoriques.

Aucun intérêt intercalaire n'a été porté à l'actif. Les frais de financement par des capitaux étrangers ont diminué de CHF 1,10 million à CHF 2,87 millions. Le taux d'intérêt moyen pondéré s'est inscrit à 1,63% pour une durée résiduelle au 31 décembre 2023 de 2,58 ans. Un montant de CHF 1,14 million (0,72 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 3,51% (2,31%) du produit des loyers. Les positions frais sur immeubles et frais d'administration s'élèvent, ensemble, à CHF 1,20 million (1,62 mio.), soit 3,69% (5,17%) des loyers encaissés. Les impôts et les taxes s'inscrivent à CHF 2,09 million (2,01 mio.).

Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds ont atteint CHF 2,14 millions (1,92 mio.) ou 0,245% de la fortune totale du fonds au début de l'exercice. Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières s'inscrivent à CHF 0,69 million (0,66 mio.) et sont directement liées au produit effectif des loyers. Les charges totales s'élèvent à CHF 9,70 millions (10,39 mio.).

Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) représentent 0,36% (0,36%). Ce coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers. Le revenu net atteint CHF 23,06 millions (21,16 mio.).

En tenant compte des pertes en capital réalisées et non réalisées ainsi que de la variation des impôts dus en cas de liquidation, le résultat total atteint CHF -0,29 millions (39,49 mio.).

Distribution, rendement

Une distribution totale de CHF 21,27 millions (21,27 mio.) sera versée pour l'exercice 2023, ce qui correspond à CHF 2.50 (2.50) par part. Le coupon n° 14 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 (distribution incluse) par part est passée de CHF 77.56 (ex coupon) à CHF 77.40, ce qui correspond à un rendement du placement de 0,22 % (6,41%). En cas de distribution de CHF 2.50 (2.50), il en résulte, selon le cours de la bourse du 31 décembre 2023, un rendement sur distribution de 3,51% (3,93%).

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.

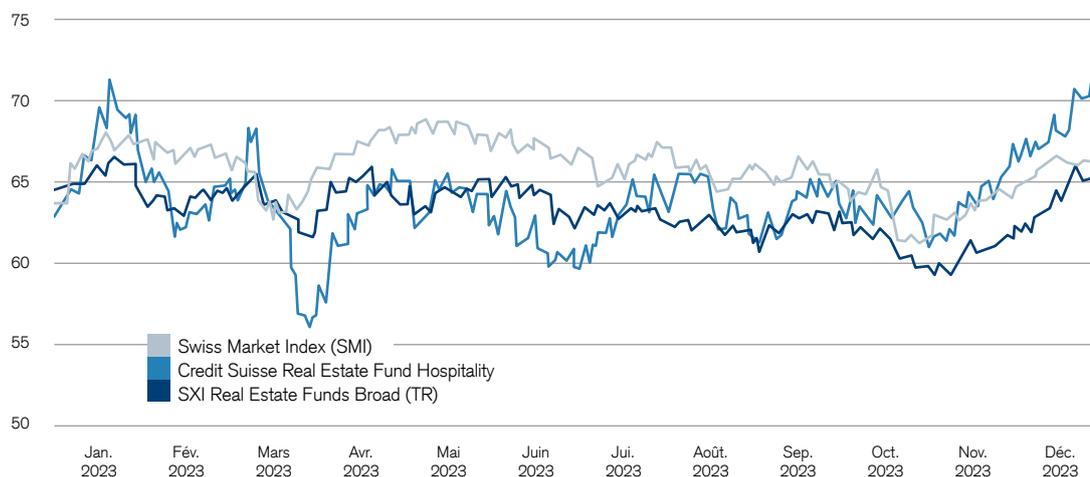
L'imposition des revenus et du capital au niveau des cantons et des communes s'effectue en application des dispositions fiscales cantonales pertinentes. L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu sur les autres revenus en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration 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°	14	13
Brut	CHF 2.50	CHF 2.50
Moins 0% d'impôt anticipé suisse	CHF 0.00	CHF 0.00
Total distribution	CHF 2.50	CHF 2.50

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 71.20. La performance s'élève à 16.14% et est supérieure de 11.11 points de pourcentage à celle du benchmark. Le benchmark du fonds est l'indice SXI Real Estate Funds Broad (TR) qui, durant la même période, a réalisé une performance de 5.03%. L'agio, qui correspond à la différence entre le cours de clôture et la valeur d'inventaire, s'élevait à 8.01% à la fin de la période sous revue. La valeur imposable en Suisse d'une part se monte à CHF 0.00.

Rachats

513 772 parts ont été dénoncées à la fin de l'exercice. Ces parts seront remboursées en mars 2025.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} janvier 2023	8 506 403 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 décembre 2023	8 506 403 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 CO_{2e}/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre intervient alors sous forme d'équivalents de CO₂ (CO_{2e}) sur la base des valeurs de consommation énergétique selon la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Le scope 1 comptabilise les émissions directes des installations de combustion en fonction des combustibles utilisés, le scope 2 les émissions indirectes du fait de l'approvisionnement en chauffage à distance et de proximité ainsi que l'électricité pour les installations centrales et les surfaces communes. Le scope 3, catégorie 13, correspond aux émissions indirectes du fait de l'approvisionnement électrique pour les surfaces louées. Le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers». Le gestionnaire de fortune s'efforce d'augmenter la couverture par des données de mesure relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

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

¹ Selon le prospectif du fonds, il est possible, dans la limite de 45% 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.

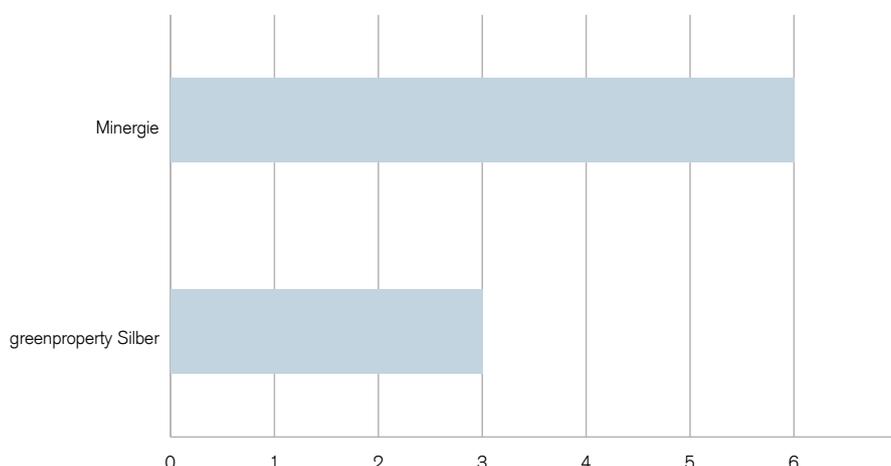
Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée 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 Hospitality compte dans son portefeuille six immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 24% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de neuf. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels Green Building, certificats et attestations énergétiques:



Indices de référence ESG:

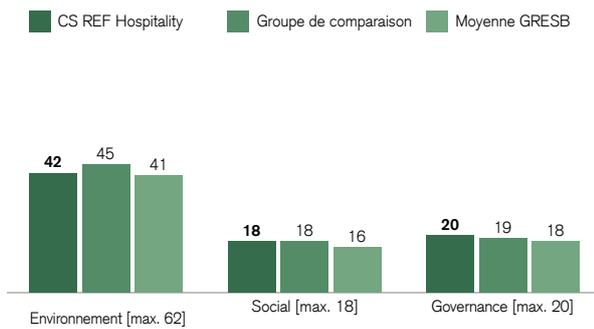
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers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

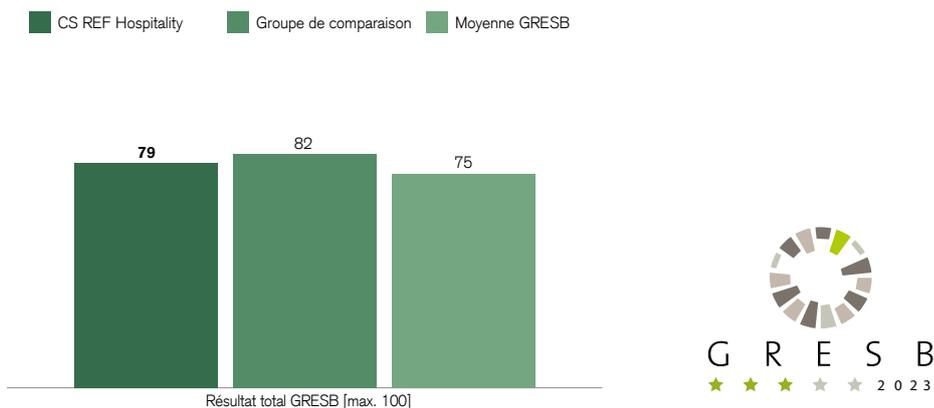
Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 67 points; cote GRESB de deux étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 79 points, avec trois étoiles.

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 Hospitality 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 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 1.14 sur 1.

Les indices représentés reposent sur les données disponibles à la fin décembre 2023 et sur les conditions-cadres méthodologiques actuellement proposées par REIDA. Par la saisie d'autres points de données originaux après cette échéance et grâce à d'éventuelles adaptations méthodologiques apportées à l'avenir, les indices calculés peuvent évoluer au fil des ans. De même, les indices représentés ne sont pas une comparaison à l'identique entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille évolue non seulement en fonction des entrées et des sorties d'immeubles au fil des ans, mais aussi dans la perspective des biens immobiliers à inclure ou exclure selon le reporting d'après la méthodologie REIDA en fonction de l'exhaustivité de leurs données de consommation originales par période de reporting (exigence: dates de consommation mesurées pour une période de douze mois).³

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

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 22.5%.

Période de décompte	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022					1.1.2021 jusqu'au 31.12.2021			
		Immeubles contrôlés par les proprié- taires	Immeubles contrôlés par les loca- taires	Total pour la surface déter- minante	Parts	Immeubles contrôlés par les proprié- taires	Immeubles contrôlés par les loca- taires	Total pour la surface déter- minante	Parts
Caractéristiques du portefeuille									
Surface totale des constructions achevées (SRE)	m ²	43 540	113 886	157 426		43 540	113 886	157 426	
Surface déterminante (SRE)	m²	37 598	88 150	125 748		37 598	88 150	125 748	
Taux de couverture	%	86,35%	77,40%	79,88%		86,35%	77,40%	79,88%	
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)									
Consommation énergétique:	kWh/an	6 465 103	25 272 309	31 737 413		5 136 574	23 924 331	29 060 905	
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	172.0	286.7	252.4	100,00%	136.6	271.4	231.1	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	97.4		29.1	11,54%	80.2		24.0	10,37%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	29.2		8.7	3,46%	30.2		9.0	3,90%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m ² SRE/an	45.3	286.7	214.5	85,00%	26.3	271.4	198.1	85,73%
mazout ²	kWh/a (%)	1 022 606	1 146 571	2 169 178	6,83%	1 007 497	1 176 317	2 183 814	7,51%
Gaz de chauffage ²	kWh/a (%)	343 323	3 317 404	3 660 728	11,53%	303 230	3 449 753	3 752 982	12,91%
Chauffage à distance	kWh/a (%)	535 017	12 474 034	13 009 051	40,99%	554 680	11 137 655	11 692 335	40,23%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a (%)	2 296 684	–	2 296 684	7,24%	1 702 828	–	1 702 828	5,86%
Pompe à chaleur	kWh/a (%)	–	496 484	496 484	1,56%	–	402 614	402 614	1,39%
Chauffage électrique	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Electricité générale	kWh/a (%)	562 706	–	562 706	1,77%	579 385	–	579 385	1,99%
Electricité des locataires	kWh/a (%)	1 704 767	7 837 816	9 542 583	30,07%	988 955	7 757 992	8 746 947	30,10%
Autres	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a (%)	4 381 253	13 092 144	17 473 397	55,06%	3 238 817	12 258 333	15 497 150	53,33%
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	417	2 117	2 534		392	2 032	2 424	
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	kg CO₂e/m² SRE/an	11.1	24.0	20.1	100,00%	10.4	23.1	19.3	100,00%
Intensité scope 1	kg CO₂e/m² SRE/an	8.7		2.6	12,90%	8.3		2.5	12,95%
Intensité scope 2	kg CO₂e/m² SRE/an	1.5		0.5	2,24%	1.6		0.5	2,43%
Intensité scope 3.13	kg CO₂e/m² SRE/an	0.9	24.0	17.1	84,86%	0.5	23.1	16.3	84,62%
Indices photovoltaïque									
Puissance PV cumulée ³	kWp/an								
Electricité PV produite ³	MWh/an	–	–	–		–	–	–	
Indices eau									
Consommation d'eau:	m³/an	18 774	160 359	179 133		22 137	159 255	181 392	
Intensité	m³/m² SRE/an	0.5	1.8	1.4		0.6	1.8	1.4	

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 sont 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 Hospitality disposait au 31 décembre 2023 de 13 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 neuf installations de chauffage fossiles par des installations de chauffage non fossiles a déjà été budgétisé. D'autres remplacements d'installations de chauffage fossiles suivront selon certaines règles à la fin du cycle de vie de ces installations de chauffage, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les 10 prochaines années ainsi que les remplacements de chauffage imminents selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ ci-dessous du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality.

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 Hospitality 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 Hospitality, 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.

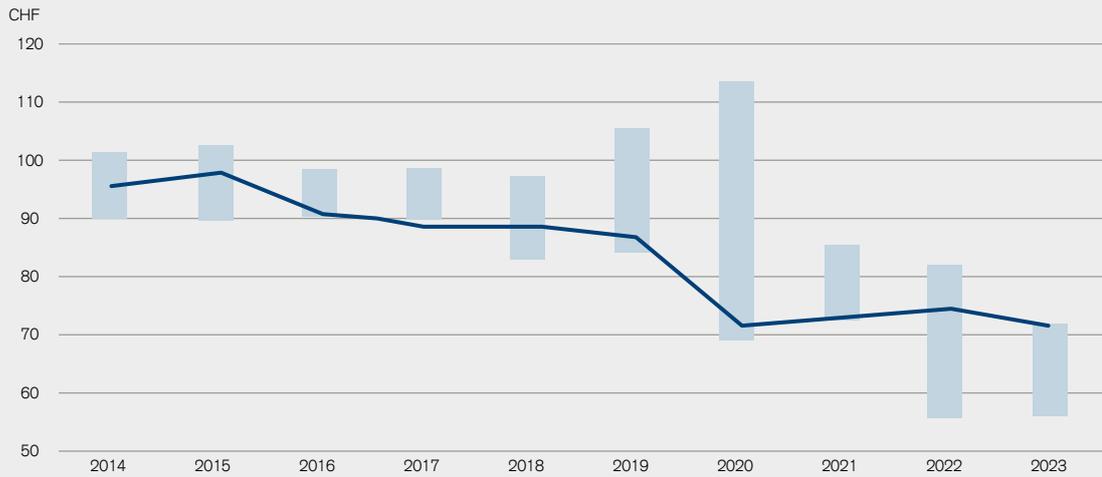
CO₂-Absenkepfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



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 12 mois), parce que, pour le calcul de la trajectoire de réduction, les immeubles du portefeuille ayant été exclus de l'analyse selon la méthodologie REIDA sont également pris en compte.

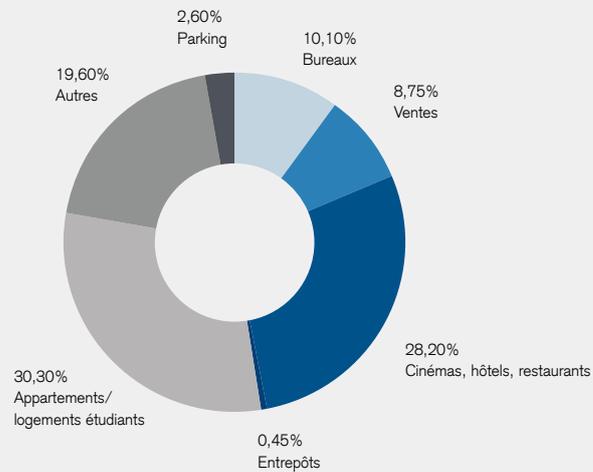
Evolution des cours



L'exercice 2023

■ Plus haut	= 71.60
■ Plus bas	= 56.00
■ Prix de rachat après distribution	

Répartition structurelle selon le revenu locatif net effectif



Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution

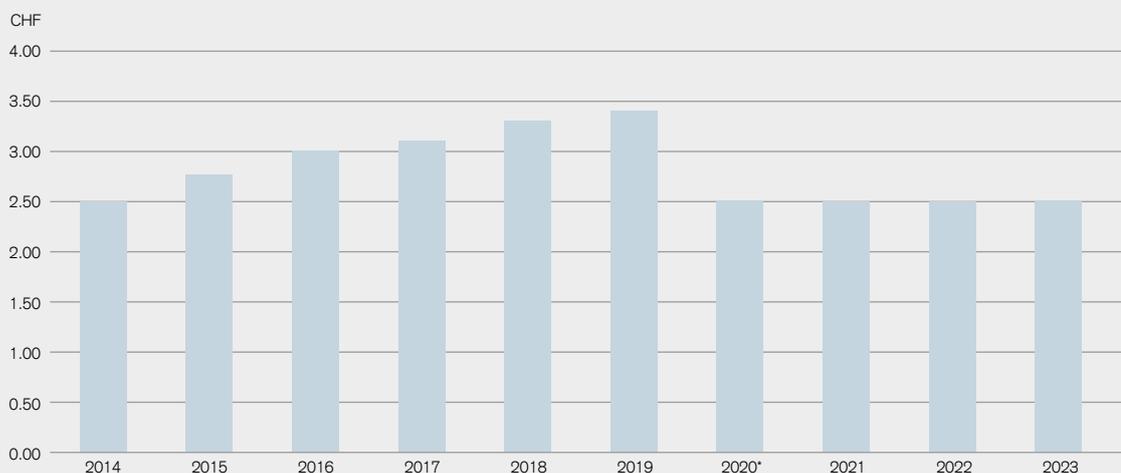
Exercice au 31.12.	Parts en circulation	Valeur d'inventaire ex coupon CHF	Distribution en CHF au titre du revenu ordinaire	Gains en capital CHF	Distribution totale CHF	Fortune nette à la valeur vénale en mio. CHF
2014	9 000 000	100.67	2.50	0.00	2.50	928,57
2015	9 000 000	101.94	2.75	0.00	2.75	942,23
2016	8 754 170	95.12	3.00	0.00	3.00	858,98
2017	8 754 170	93.25	3.10	0.00	3.10	843,49
2018	8 751 755	92.44	3.30	0.00	3.30	837,89
2019	8 745 063	90.16	3.40	0.00	3.40	818,18
2020*	8 506 403	74.49	2.50	0.00	2.50	654,89
2021	8 506 403	75.22	2.50	0.00	2.50	661,09
2022	8 506 403	77.56	2.50	0.00	2.50	681,02
2023	8 506 403	74.90	2.50	0.00	2.50	658,39

* Un remboursement partiel unique de CHF 10.00 par part a été versé aux investisseurs au 31 juillet 2020 à partir du produit de la vente de l'ensemble immobilier alpin.

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	1 235 725	79 084
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	56 471 000	65 172 000
– Immeubles à usage commercial	486 476 000	517 948 000
– Immeubles à usage mixte	137 594 000	149 206 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	155 430 000	130 200 000
Total immeubles	835 971 000	862 526 000
Autres actifs	3 832 648	9 525 107
Fortune totale du fonds	841 039 373	872 130 191
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	72 400 000	96 500 000
– Autres engagements à court terme	8 845 108	8 167 479
Total des engagements à court terme	81 245 108	104 667 479
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	100 000 000	85 000 000
Total des engagements à long terme	100 000 000	85 000 000
Total engagements	181 245 108	189 667 479
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	659 794 265	682 462 712
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 409 000	1 445 000
Fortune nette du fonds	658 385 265	681 017 712
Nombre de parts en circulation	8 506 403	8 506 403
Valeur nette d'inventaire par part	77.40	80.06
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 14)	2.50	2.50
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	74.90	77.56
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	681 017 712	661 093 959
Distributions	-21 266 008	-21 266 007
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	-286 239	39 490 760
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	-1 080 200	1 699 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	658 385 265	681 017 712

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
31.12.2023	658 385 265	77.40
31.12.2022	681 017 712	80.06
31.12.2021	661 093 959	77.72

Compte de résultats

(arrêté au 31 décembre 2023)

	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2023 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2023 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022 CHF	1.1.2022 jusqu'au 31.12.2022 CHF
Produits				
Revenus des avoirs postaux et bancaires		1 438		0
Loyers encaissés		32 492 836		31 286 942
Autres revenus		269 720		259 538
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		32 763 994		31 546 480
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2 873 617		1 097 063	
Autres intérêts passifs	33		2 927	
Rentes de droits de superficie payées	312 332		305 658	
Entretien et réparations	1 139 055		723 990	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	1 183 065		1 588 080	
– Frais d'administration	16 003		29 458	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	598 410		593 173	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	1 483 118		1 410 279	
– Taxes	4 951		9 725	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	119 417		104 233	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	196 800		1 775 000	
– Prélèvements	-1 277 000		-76 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	2 136 719		1 915 256	
– à la banque dépositaire	136 204		132 219	
– au market maker ²	62 427		66 109	
– au gestionnaire de biens immobiliers	689 290		663 740	
Frais relatifs au rapport de gestion	10 298		4 448	
Emoluments de surveillance	4 271		4 251	
Autres charges	10 787		36 469	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	9 699 797	9 699 797	10 386 078	10 386 078
Résultat net		23 064 197		21 160 402
Gains et pertes en capitaux réalisés		-1 227 936		-8 242
Résultat réalisé		21 836 261		21 152 160
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-22 158 500		18 530 600
Variation des impôts dus en cas de liquidation		36 000		-192 000
Résultat total		-286 239		39 490 760
Utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice		23 064 197		21 160 402
Report de l'exercice précédent		3 700 379		3 805 984
Résultat disponible pour la distribution		26 764 576		24 966 386
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		21 266 008		21 266 007
Report à nouveau		5 498 568		3 700 379

¹ Les frais de révision pour l'exercice 2023 s'élèvent à CHF 74 475.

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	12,9 mio.	14,0 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	816,7 mio.	751,4 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		513 772 ¹	51 298 ²

¹ Le remboursement des parts résiliées au 31 décembre 2023 a lieu en mars 2025.

² Le remboursement des parts résiliées au 31 décembre 2022 a lieu en mars 2024.

Chiffres-clés	31.12.2023	31.12.2022
Taux des pertes sur loyers	0,45%	0,24%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	20,62%	21,04%
Rendement sur distribution	3,51%	3,93%
Quote-part de distribution	96,73%	93,03%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	81,74%	81,15%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,36%	0,36%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)	0,59%	0,49%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	-0,04%	5,97%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	0,29%	5,02%
Disagio	-8,01%	-20,50%
Performance	16,14%	-17,68%
Rendement de placement	-0,22%	6,41%

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	0,245%	1,00%	0,245%	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	2,00%	2,00%	2,00%	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)	2,12%	5,00%	2,12%	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	71,3 mio.	85,6 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	70,0 mio.	85,0 mio.
> 5 ans	CHF	30,0 mio.	0,0 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	836,0 mio.	862,5 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	836,0 mio.	862,5 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 Hospitality 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	25.04.2023	05.01.2024	10 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	30.11.2023	12.01.2024	4 300 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.12.2023	31.01.2024	2 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	29.09.2023	29.03.2024	10 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.04.2024	6 100 000	2,150%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2018	31.05.2024	25 000 000	0,985%
Hypothèque à taux fixe	30.09.2022	30.09.2024	15 000 000	2,250%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2020	31.07.2025	20 000 000	0,500%
Hypothèque à taux fixe	15.12.2020	15.12.2026	15 000 000	0,290%
Hypothèque à taux fixe	30.09.2022	30.09.2027	10 000 000	2,400%
Hypothèque à taux fixe	31.10.2023	29.10.2027	10 000 000	1,990%
Hypothèque à taux fixe	25.01.2023	25.01.2028	15 000 000	1,810%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2023	31.10.2029	10 000 000	2,090%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2023	31.10.2030	10 000 000	2,130%
Hypothèque à taux fixe	14.03.2023	31.03.2031	10 000 000	2,450%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			172 400 000	

Hypothèques échues et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	30.12.2022	05.01.2023	100 000	1,740%
Avance à terme fixe	30.01.2023	03.02.2023	6 300 000	1,720%
Avance à terme fixe	03.02.2023	15.02.2023	1 750 000	1,720%
Avance à terme fixe	15.02.2023	24.02.2023	350 000	1,720%
Avance à terme fixe	03.03.2023	14.03.2023	600 000	1,725%
Avance à terme fixe	30.01.2023	24.03.2023	10 000 000	1,450%
Avance à terme fixe	03.02.2023	05.04.2023	4 300 000	1,520%
Avance à terme fixe	30.01.2023	14.04.2023	12 000 000	1,570%
Avance à terme fixe	14.03.2023	14.04.2023	9 500 000	1,760%
Avance à terme fixe	24.03.2023	25.04.2023	10 000 000	1,750%
Avance à terme fixe	05.04.2023	05.05.2023	2 800 000	1,970%
Avance à terme fixe	25.04.2023	05.05.2023	700 000	2,210%
Avance à terme fixe	14.04.2023	15.05.2023	7 000 000	1,840%
Avance à terme fixe	05.05.2023	05.06.2023	4 100 000	1,910%
Avance à terme fixe	25.04.2023	15.06.2023	3 000 000	1,860%
Avance à terme fixe	15.05.2023	15.06.2023	7 000 000	1,840%
Avance à terme fixe	30.09.2022	04.07.2023	15 000 000	1,700%
Avance à terme fixe	30.09.2022	04.07.2023	15 000 000	1,700%
Avance à terme fixe	30.06.2023	04.07.2023	160 000	2,600%
Avance à terme fixe	05.06.2023	05.07.2023	3 000 000	2,010%
Avance à terme fixe	14.03.2023	14.07.2023	7 000 000	1,900%
Avance à terme fixe	14.04.2023	14.07.2023	12 000 000	1,870%
Avance à terme fixe	15.06.2023	15.08.2023	8 300 000	2,220%
Avance à terme fixe	05.07.2023	15.08.2023	3 000 000	2,210%
Avance à terme fixe	14.07.2023	30.08.2023	5 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	14.07.2023	15.09.2023	7 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	30.08.2023	15.09.2023	200 000	2,600%
Avance à terme fixe	15.08.2023	29.09.2023	8 300 000	2,150%
Avance à terme fixe	30.08.2023	29.09.2023	1 700 000	2,130%
Avance à terme fixe	30.06.2023	03.10.2023	6 400 000	2,150%
Avance à terme fixe	04.07.2023	03.10.2023	15 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	04.07.2023	03.10.2023	15 000 000	2,140%
Avance à terme fixe	30.08.2023	03.10.2023	1 600 000	2,150%
Avance à terme fixe	30.08.2023	03.10.2023	6 000 000	2,150%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2015	30.10.2023	20 000 000	0,900%
Avance à terme fixe	03.10.2023	31.10.2023	13 100 000	2,200%
Avance à terme fixe	14.07.2023	30.11.2023	6 000 000	2,200%

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 Hospitality a reçu les crédits suivants du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund International.

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		
Crédit	15.12.2022	11.01.2023	17 250 000	1,135%
Crédit	20.12.2022	11.01.2023	29 150 000	1,255%
Crédit	11.01.2023	25.01.2023	46 100 000	1,333%
Crédit	25.01.2023	30.01.2023	28 300 000	1,220%
Crédit	24.02.2023	15.03.2023	4 100 000	1,345%
Crédit	15.09.2023	03.10.2023	6 400 000	1,965%

Prêts et crédits portant intérêt

Au cours de l'exercice 2023, le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality n'a reçu aucun crédit non garanti.

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		
Aucun				

Achats et ventes d'immeubles

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

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

Ventes	Type d'immeuble	N° cadastre	Superficie du terrain en m ²
Zermatt , Bahnhofstrasse 42, 44, 46, 48/ Seilerhausareal A, B, C	Immeubles d'habitation	129; PPE n° 129/3, 129/9-129/26	8 391
Zermatt , Hofmattstrasse 7, Haus zur Matte A	Construction à usage mixte	1165	730
Zermatt , Hofmattstrasse 9, Haus zur Matte B	Immeuble à usage commercial	3958	545
Zermatt , Hofmattstrasse 14, «Villa Emeline»	Immeuble à usage commercial	1077; PPE n° A-1A-2, A-3, B-1, B-2	759
Zermatt , Tempel 9, Felsenhaus	Immeuble à usage commercial	129; PPE n° 129/29	Parcelle utilisée en commun avec Bahn- hofstrasse 42, 44, 46, 48, Seilerhausareal A, B, C, Zermatt

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
SEG Swiss Education Group	Brigue, Caux, Montreux, Leysin, Neuchâtel	21,53%
Ecole polytechnique fédérale de Lausanne	Lausanne	17,05%
Swiss Holiday Park AG	Morschach	13,45%
Canton de Zurich	Winterthour, Zurich	8,21%
25hours Hotel Company Zürich AG	Zurich	7,36%

Transactions avec des personnes proches

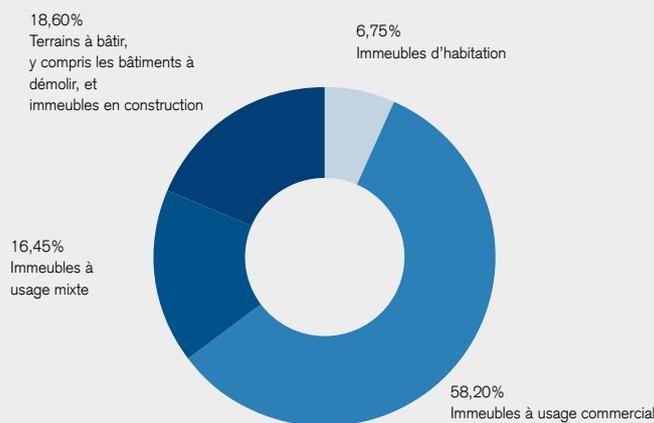
La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant 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

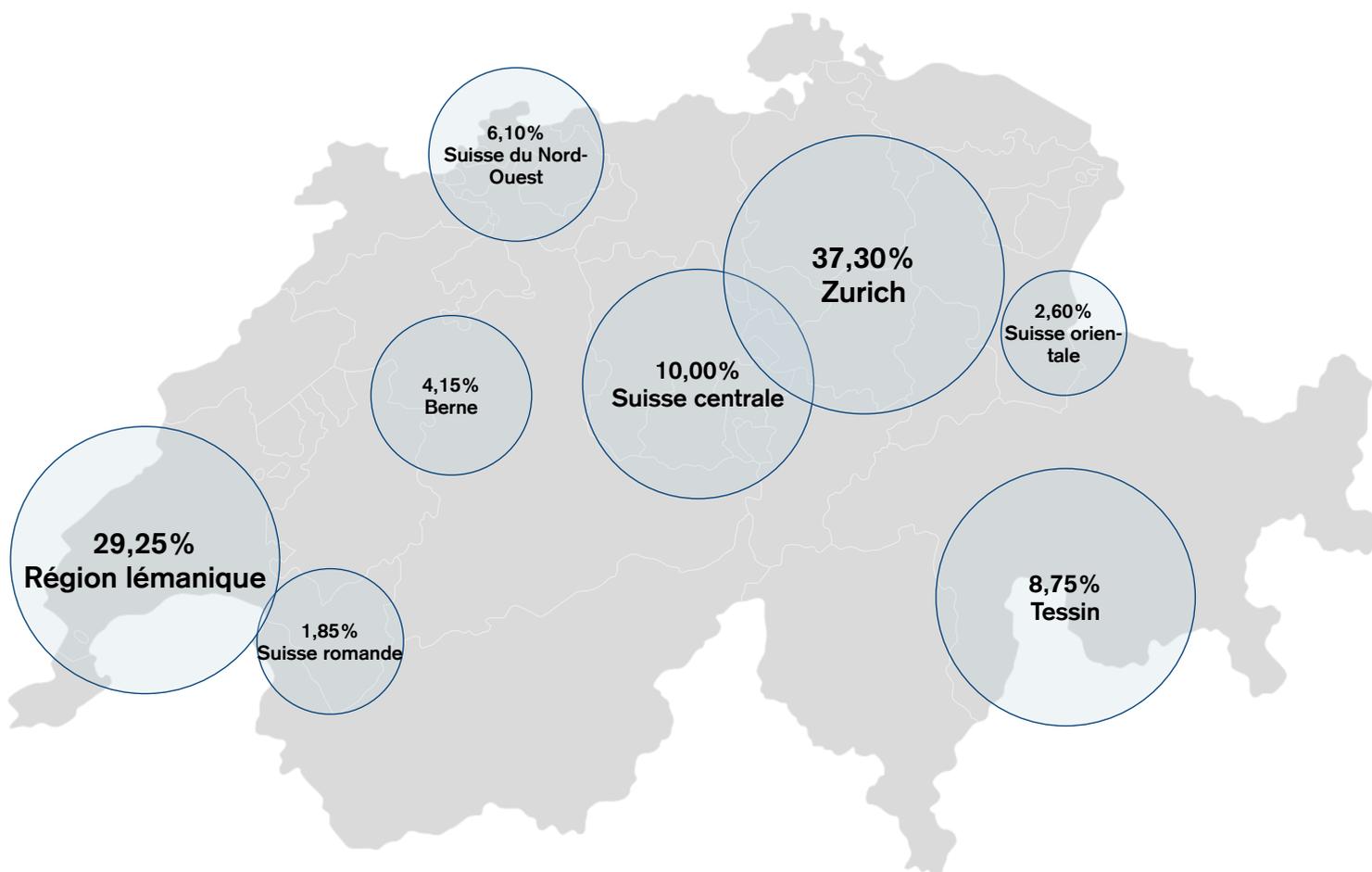
	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles d'habitation	58 642 700	7,20	56 471 000	6,75	40 908 987
Immeubles à usage commercial	434 303 500	53,15	486 476 000	58,20	460 399 780
Immeubles à usage mixte	129 991 500	15,90	137 594 000	16,45	141 882 542
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	194 344 000	23,75	155 430 000	18,60	173 556 975
Total	817 281 700	100,00	835 971 000	100,00	816 748 284

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

* Immeubles vendus durant la période sous revue

¹ non annualisé

² Parcelle utilisée en commun avec Bahnhofstrasse 42, 44, 46, 48, Seilerhausareal A, B, C, Zermatt

³ Propriété exclusive en droit de superficie de Credit Suisse Funds AG, appartenant à 50% au Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality et à 50% au Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (surface totale de l'immeuble = 29 470 m²)

greenproperty Argent

Minergie

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	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 ¹ en CHF	en %	Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF
Immeubles d'habitation														
Coire, Weststrasse 6		1	38	1 654	1 309	1969	30.06.2022	Propriété exclusive	12 255 800	12 250 000	388 601	1 317	0.34	387 284
Fiesch, Hejistrasse 35a, 35b		2	83	2 876	3 363	2014	19.09.2012	Propriété exclusive	11 587 000	9 941 000	505 844	120	0.02	505 724
Laax, Via Marcau 6, 8		2	279	6 865	5 085	2014	03.02.2014	Propriété exclusive	34 799 900	34 280 000	1 555 668	23 760	1.53	1 531 908
Zermatt*, Bahnhofstrasse 42, 44, 46, 48, Seilerhausareal A, B, C											315 559	-	-	315 559
Total immeubles d'habitation		5	400	11 395	9 757				58 642 700	56 471 000	2 765 672	25 197	0.91	2 740 475
Immeubles à usage commercial														
Bâle, Schönaustrasse 10, «Essential by Dorint»		1	239	6 368	2 754	2002	01.09.2011	Propriété exclusive	45 548 200	50 840 000	1 615 370	-	-	1 615 370
Brigue, Spitalstrasse 3, «Themis/Xenius»		1	263	5 302	4 000	2007	01.03.2013	Propriété excl. en droit de superficie	15 276 400	17 420 000	900 731	-	-	900 731
Carouge, Place du Temple 10, 12 7 Rue Jacques-Dalphin 13		1	9	1 052	698	1940	01.07.2022	Propriété exclusive	15 164 900	13 840 000	455 100	16 550	3.64	438 550
Caux-Montreux, Route de Caux 127, «Baumann»		1	4	735	729	1893	02.09.2010	Propriété exclusive	1 324 400	1 200 000	102 586	-	-	102 586
Caux-Montreux, Route des Monts 9, 11, «Alpina»		1	25	968	157	1900	02.09.2010	Propriété exclusive	2 627 800	2 800 000	205 185	-	-	205 185
Köniz, Sägemattstrasse 1		1	112	6 652	2 703	2013	15.02.2013	Propriété exclusive	27 560 000	34 620 000	1 580 760	6 300	0.40	1 574 460
Lausanne, Rue de la Barre 8		1	10	3 174	624	1969	01.11.2022	Propriété exclusive	20 104 800	18 240 000	699 178	16 465	2.35	682 713
Leysin, Avenue Léopold de Reynier 2, Au Feydey, «Mont-Blanc»		1	193	12 259	19 305	1896	02.09.2010	Propriété exclusive	15 010 200	13 340 000	1 077 212	-	-	1 077 212
Leysin, Route du Belvédère 31, 33, Au Feydey, «Belvédère»		1	253	11 494	9 573	1910	02.09.2010	Propriété exclusive	17 699 200	15 680 000	1 179 798	-	-	1 179 798
Maienfeld, Werkhofstrasse 1, «Swiss Heidi Hotel»		1	197	3 000	9 572	2005/2009	01.10.2011	Propriété excl. en droit de superficie	13 131 400	9 440 000	763 393	-	-	763 393
Montreux, Avenue de Florimont 11, «Miramonte»		1	81	2 723	2 446	1912	02.09.2010	Propriété exclusive	12 278 900	15 920 000	718 141	-	-	718 141
Montreux, Avenue des Alpes 122, Personalhaus		1	75	2 644	950	1984	01.10.2012	Propriété exclusive	7 748 600	7 484 000	362 365	-	-	362 365
Montreux, Avenue des Alpes 15, «Europe»		1	116	4 869	2 067	1900	02.09.2010	Propriété exclusive	22 664 300	23 560 000	1 282 384	-	-	1 282 384
Montreux, Avenue Nestlé 4, «Jura»		1	15	1 024	157	1900	02.09.2010	Propriété exclusive	3 615 900	3 465 000	205 185	-	-	205 185
Morschach, Dorfstrasse 10, «Swiss Holiday Park»		1	720	18 855	56 640	1983/1986/1996/2007	28.12.2010	Propriété par étage	74 078 400	84 030 000	3 917 941	-	-	3 917 941
Neuchâtel, Avenue de la Gare 15, 17, «Eurotel»		1	116	6 479	1 506	1974	31.08.2010	Propriété par étage	16 348 600	15 580 000	1 025 912	-	-	1 025 912
Winterthur, Turbinenstrasse 2, «Bibliothek ZHAW»		1	75	8 971	4 412	2014	27.11.2012	Propriété exclusive	55 543 000	67 680 000	2 584 287	-	-	2 584 287
Zermatt*, Hofmattstrasse 14, «Villa Emeline»											140 698	-	-	140 698
Zermatt*, Hofmattstrasse 9, Haus zur Matte B											478 618	-	-	478 618
Zermatt, Tempel 6, Restaurant Myoko		1	1	780	²	2007	07.07.2011	Propriété exclusive	1 264 500	2 687 000	126 320	-	-	126 320
Zermatt*, Tempel 9, Felsenhaus Personalhaus											127 422	-	-	127 422
Zürich, Pfingstweidstrasse 102, 102a, 102b		1	243	8 332	4 442	2012	01.11.2012	Propriété exclusive	67 314 000	88 650 000	3 725 316	80 255	2.15	3 645 061
Total Immeubles à usage commercial		19	2 747	105 681	122 735				434 303 500	486 476 000	23 273 902	119 570	0.51	23 154 332
dont en propriété par étage									90 427 000	99 610 000	4 943 853	-	-	4 943 853
dont en droit de superficie									28 407 800	26 860 000	1 664 124	-	-	1 664 124
Immeubles à usage mixte														
Ecublens, EPFL – Centre de Congrès et de Rencontres, Les Blévallaires		1	295	29 195	14 735	2014	22.12.2010	Propriété excl. en droit de superficie ³	118 632 500	128 940 000	5 303 705	-	-	5 303 705
Samedan, Via Plazzet 14, 16		1	40	2 305	1 768	1900/1992	01.04.2012	Propriété exclusive	11 359 000	8 654 000	423 961	945	0.22	423 016
Zermatt*, Hofmattstrasse 7, Haus zur Matte A											416 256	2 098	0.50	414 158
Total Immeubles à usage mixte		2	335	31 500	16 503				129 991 500	137 594 000	6 143 922	3 043	0.05	6 140 879
dont en droit de superficie									118 632 500	128 940 000	5 303 705	-	-	5 303 705
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction														
Zürich, Schulstrasse 44		1	566	33 765	3 429	1971	01.07.2012	Propriété exclusive	194 344 000	155 430 000	457 150	-	-	457 150
Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction		1	566	33 765	3 429				194 344 000	155 430 000	457 150	-	-	457 150
Total général		27	4 048	182 341	152 424				817 281 700	835 971 000	32 640 646	147 810	0.45	32 492 836
dont en propriété par étage									90 427 000	99 610 000	4 943 853	-	-	4 943 853
dont en droit de superficie									147 040 300	155 800 000	6 967 829	-	-	6 967 829

Appartements												
Pièces					Total des appartements			Parking				
1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m ²	%	Nombre				
-	4	8	8	-	20	1 654	100.00	18				
-	8	10	14	-	32	2 827	98.30	48				
108	35	-	20	-	163	6 865	100.00	116				
108	47	18	42	-	215	11 346	99.57	182				
171	-	-	-	-	171	-	-	59				
217	-	-	-	-	217	5 302	100.00	40				
-	-	1	1	-	2	180	17.11	-				
-	3	-	-	-	3	735	100.00	-				
25	-	-	-	-	25	968	100.00	-				
-	-	-	-	-	-	-	-	80				
-	-	-	-	-	-	-	-	-				
142	-	-	-	-	142	12 259	100.00	30				
207	-	-	-	-	207	11 494	100.00	30				
85	-	-	-	-	85	-	-	101				
40	-	-	-	-	40	2 723	100.00	26				
60	-	-	-	-	60	-	-	14				
103	-	-	-	-	103	4 869	100.00	7				
14	-	-	-	-	14	1 024	100.00	-				
196	22	14	4	-	236	-	-	458				
105	-	-	-	-	105	6 479	100.00	-				
-	-	-	-	-	-	-	-	74				
-	-	-	-	-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-	-	-	-	-				
126	-	-	-	-	126	-	-	85				
1 491	25	15	5	-	1 536	46 033	43.56	1 004				
86	9	-	20	11	126	13 091	44.84	162				
5	8	1	5	1	20	1 519	65.90	12				
91	17	1	25	12	146	14 610	46.38	174				
347	-	-	-	-	347	-	-	175				
347	-	-	-	-	347	-	-	175				
2 037	89	34	72	12	2 244	71 989	39.48	1 535				
5	284	14	-	3	33 447	2	34	20	-	44	33 765	100,00
5	284	14	-	3	33 447	2	34	20	-	44	33 765	100,00
17	14 433	122	12 422	45	66 857	28	1 288	57	15 352	269	110 352	60,52

Immeubles à usage professionnel												
Total des immeubles à usage professionnel sans												
Magasins		Bureaux, cabinets, etc.		Cinémas / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciaux			garages / places de stationnement / parkings	
Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	3	49	3	49	1,70
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	49	3
-	-	5	-	3	6 368	-	-	1	-	9	6 368	100,00
-	-	3	-	2	-	-	-	1	-	6	-	-

Notes

concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2023

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2: 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 1er 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 Hospitality 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: 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 4: 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 Hospitality

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 45% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

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

«**La consommation d'énergie et les émissions de gaz** à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de réduction de l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, **sachant que le gestionnaire immobilier applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers»**. Dans la limite de 45% **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 fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC, en vigueur depuis le 1.1.2007), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants.

Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality 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.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 25 immeubles, dont un immeuble nouvellement divisé en deux parties, et un projet. Aucun immeuble n'a été acquis. Les immeubles suivants ne font plus partie du portefeuille à la fin de l'année 2023, car ils ont été vendus:

Tempel 9 à Zermatt, Bahnhofstrasse 42, 44 et 48 à Zermatt, Hofmattstrasse 14 à Zermatt, Hofmattstrasse 7 à Zermatt et Hofmattstrasse 9 à Zermatt. Par rapport à l'exercice précédent, aucun immeuble n'a été acquis et cinq immeubles ont été vendus. Le portefeuille comporte au total 26 immeubles (-5 par rapport à l'an dernier).

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 de premières visites sur place ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Wüest Partner et les experts en estimation agréés par la FINMA ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.

Normes d'évaluation

Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs (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 (aucun). 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 à partir de valeurs empiriques du passé, de budgets approuvés et de valeurs de référence. Les frais de remise en état reposent sur des programmes d'investissement portant sur dix ans. Lors de contrats de location à durée déterminée, les produits des loyers potentiels et durablement réalisables de la perspective actuelle sont utilisés pour la période postérieure à la fin du contrat. Les risques d'insolvabilité des locataires respectifs ne sont pas pris en considération sous forme explicite dans l'évaluation.

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

**Indépendance
et confidentialité**

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.

**Normes
d'évaluation**

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale des immeubles existants est estimée par les experts à CHF 680 541 000 (683 476 000) et celle de l'immeuble en construction à CHF 155 430 000 (CHF 130 200 000). À la fin de l'année, la valeur vénale des immeubles vendus en 2023 s'élève à CHF 39 000 000. La valeur de l'ensemble du portefeuille s'élève par conséquent à CHF 835 971 000 au total (CHF 862 526 000) ou 796 971 000 sans les immeubles vendus.

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

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré.

Au 31 décembre 2023, le taux d'escompte moyen s'inscrit à 3,16% (3,07%) pour l'ensemble du portefeuille. Le rendement actuel brut de tous les immeubles en portefeuille est de 4,20% (4,12%).

Wüest Partner AG
Zurich, le 26 janvier 2024

Gino Fiorentin

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 Hospitality

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality 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, nos responsabilités consistent à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent comporter d'autres anomalies significatives.

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

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

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

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

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

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

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

Nous communiquons 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, le 22 mars 2023



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