

# Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

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

30 septembre 2023



# Contenu

---

3	<b>L'essentiel en bref</b>	24	<b>Prêts et crédits portant intérêt</b>
4	<b>Administration et organes</b>	25	<b>Achats et ventes d'immeubles</b> <b>Revenu locatif par locataire supérieur à 5%</b> <b>Transactions avec des personnes proches</b>
5	<b>Informations concernant les tiers</b>	26	<b>Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles</b>
6	<b>Rapport d'activité</b>	27	<b>Répartition géographique des immeubles</b>
11	<b>Rapport sur le développement durable</b>	28	<b>Liste des immeubles</b> <b>Données générales sur les immeubles</b> <b>Chiffres relatifs aux immeubles</b> <b>Structure des immeubles locatifs</b> <b>Structure des immeubles à usage professionnel</b>
17	<b>Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution</b>	30	<b>Notes concernant le rapport annuel révisé</b>
18	<b>Compte de fortune</b>	32	<b>Rapport d'évaluation</b>
19	<b>Compte de résultats</b>	34	<b>Rapport de la société d'audit</b>
20	<b>Annexe</b>		
22	<b>Autres placements</b>		
23	<b>Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		

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

<b>Données-clés</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Numéro de valeur 24 563 395				
Emissions de parts		–	1 000 000	1 750 000
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		8 000 000	8 000 000	7 000 000
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	102.49	106.26	105.65
Prix d'émission par part	CHF	105.00	109.00	108.00
Prix de rachat par part	CHF	99.00	102.00	102.00
Cours de clôture	CHF	91.00	111.60	143.90
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	119.00	151.50	153.50
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	88.60	104.20	135.00
Capitalisation boursière	CHF	728,0 mio.	892,8 mio.	1 007,3 mio.
Disagio/Agio		–11,21%	5,03%	36,20%
<b>Compte de fortune</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Valeurs vénables des immeubles	CHF	901,2 mio.	917,5 mio.	813,4 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		3,71%	3,58%	3,79%
Prix de revient des immeubles	CHF	912,0 mio.	894,9 mio.	796,8 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	922,7 mio.	933,7 mio.	832,2 mio.
Coefficient d'endettement: <sup>1</sup>				
– en % des frais d'investissement		7,72%	5,45%	8,70%
– en % des valeurs vénables		7,81%	5,32%	8,52%
Quote-part des fonds étrangers		11,13%	8,96%	11,13%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		2,40%	0,83%	0,13%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	5,84	0,01	0,01
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	819,9 mio.	850,0 mio.	739,5 mio.
<b>Indications sur le rendement et la performance</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Distribution	CHF	3.50	3.50	3.90
Rendement sur distribution		3,85%	3,14%	2,71%
Quote-part de distribution		95,76%	102,22%	99,57%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		–0,31%	4,34%	4,79%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		–0,16%	3,88%	4,12%
Rendement de placement		–0,28%	4,41%	5,24%
Performance		–15,91%	–18,88%	9,96%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		79,82%	78,99%	82,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,64%	0,63%	0,59%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,74%	0,55%	0,49%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		–273,66	23,73	28,86
Rapport cours/cash-flow		24,90	28,95	37,62
<b>Compte de résultats</b>		<b>30.9.2023</b>	<b>30.9.2022</b>	<b>30.9.2021</b>
Résultat net	CHF	28,7 mio.	28,3 mio.	27,1 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	3,1 mio.	0,0 mio.
Loyers encaissés	CHF	42,1 mio.	37,8 mio.	33,8 mio.
Taux des pertes sur loyers		2,61%	3,50%	3,02%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	9,45	8,24	6,96
Frais d'entretien	CHF	2,3 mio.	2,7 mio.	0,4 mio.

<sup>1</sup> Montant maximum des gages: un tiers de la valeur vénable 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: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil d'administration de Multi-Concept 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<sup>e</sup> 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: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
- **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, Legal**  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Markus Hafner, (depuis le 2.10.2023), membre, COO**  
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, Compliance**  
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Hans Christoph Nickl, (jusqu'au 2.10.2023), membre, COO**  
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 déléguées à ces sociétés.

L'administration et la gestion technique de la plupart des immeubles ont été confiées à Wincasa AG, Winterthur. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

# Rapport d'activité

du 1<sup>er</sup> octobre 2022  
au 30 septembre 2023

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

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investit dans des bâtiments logistiques et des immeubles apparentés, ainsi que dans des équipements intérieurs qui en font partie dans toute la Suisse. Les investissements portent avant tout sur les centres logistiques et de distribution de marchandises (entrepôts, halles de transbordement, entrepôts à hauts rayonnages) ainsi que sur les bâtiments industriels voués à la production et à l'usinage (industrie légère). Parmi les autres cibles figurent les concessions automobiles (pour voitures de tourisme, poids lourds, etc.), les dépôts de pièces de rechange, les stations-services, les centres de données, les parkings couverts, etc. L'immobilier à usage professionnel ainsi que les bâtiments mixtes comprenant des surfaces de production, de vente et de logistique et incluant éventuellement d'autres affectations complémentaires sont possibles. Le fonds détient les immeubles en propriété directe. Depuis le 25 juin 2020, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus est coté à la SIX Swiss Exchange SA et ouvert au grand public.

## 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 a perdu de sa dynamique. Après la forte croissance enregistrée en 2022 et au premier trimestre 2023, la conjoncture a ralenti au deuxième trimestre et a stagné. La création de valeur en baisse de l'industrie a été compensée par la croissance solide du secteur des prestations de service. Pour toute l'année 2023, le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) table toujours sur un taux de croissance inférieur à la moyenne de 1,3%, et de 1,2% pour 2024.

Les risques de recul conjoncturel restent importants. Le principal risque pour l'économie suisse est un ralentissement conjoncturel global à l'étranger. Dans la zone euro et en Chine tout particulièrement, la croissance a ralenti ces derniers temps. Une demande plus faible de l'étranger parallèlement à une perte du pouvoir d'achat en raison du renchérissement et à des conditions de financement plus restrictives devrait nuire considérablement à la poursuite du développement économique de la Suisse.

En revanche, la consommation privée devrait soutenir l'économie, entre autres parce que le marché du travail continue d'évoluer de façon dynamique. L'indicateur des prévisions d'évolution de l'emploi de l'Office fédéral de la statistique (OFS) est toujours positif, ce qui indique que beaucoup d'entreprises prévoient de recruter. Pour 2023, une croissance de l'emploi de 2,1% est prévue. Cette croissance devrait faiblir à moyen terme, et le chômage augmenter légèrement.

Ces derniers mois, l'inflation a nettement baissé, elle était de 1,6% en août 2023. Ce recul s'explique surtout par la baisse des prix de l'énergie et le renchérissement plus faible des biens d'importation. De plus, l'appréciation du franc suisse fait baisser les prix des importations. L'inflation sous-jacente, qui mesure le renchérissement sans les biens volatiles comme l'énergie et les denrées alimentaires, était de 1,5% en août 2023, malgré un léger recul, ce qui indique que le processus d'inflation est soutenu de façon un peu plus large. Selon les prévisions de septembre de la Banque nationale suisse (BNS), l'inflation devrait être de 2,2% en moyenne annuelle en 2023 et en 2024, elle devrait atteindre 1,9% en moyenne. A cause de la hausse des loyers notamment, mais aussi de celle des prix de l'électricité, ainsi que des effets secondaires, l'inflation devrait se maintenir à un niveau élevé dans un premier temps.

Dans ce contexte, la BNS a relevé les taux directeurs à 1,75% en juin 2023 pour la dernière fois. En septembre, la BNS a renoncé à un nouveau durcissement de la politique monétaire, mais de nouveaux relèvements des taux directeurs ne sont pas à exclure.

### **Marché des investisseurs pour immeubles de rapport**

Si les perspectives de revenu restent globalement positives, les attentes de rendement supérieures en 2023 ont eu tendance à entraîner des dépréciations sur le marché des placements direct. Les biens immobiliers situés à des endroits périphériques ou présentant des restrictions ont notamment été mis sous pression. 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 nettes baisses de 2022, la performance des placements immobiliers indirects s'est stabilisée durant les huit premiers mois de l'année 2023. Dans cette période, les sociétés anonymes immobilières ont enregistré une hausse de 2,6%, tandis que la performance des fonds oscille autour de zéro et que fin août 2023, l'indice était de 2,9% inférieur à sa notation en début d'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**

Même si l'économie est stable, tout comme le niveau de pénurie de logements, on observe une stagnation des investissements dans le bâtiment en Suisse. Les perspectives à moyen terme demeurent toutefois intactes. Sur la base des demandes de permis de construire déposées ces derniers mois et des permis de construire délivrés, une croissance nominale de près de 1,8% est escomptée dans le secteur des nouvelles constructions ainsi que de 7,5% dans celui des travaux de transformation en ce qui concerne les investissements effectués dans le bâtiment en 2023. En corrigeant ces pourcentages de l'inflation, cela donne une croissance légèrement négative pour les nouvelles constructions et une hausse considérable des investissements pour les transformations. Les transformations sont dans de nombreux cas des investissements dans la durabilité, le plus souvent sous la forme de rénovations énergétiques (changement de chauffage, isolation, photovoltaïque, etc.). En 2024, les investissements dans l'ensemble du bâtiment devraient réellement reculer, ce qui aurait comme conséquence une aggravation de la pénurie de logements.

### **Marché des surfaces de bureaux**

Le marché des surfaces de bureaux évolue de façon très favorable, notamment aux emplacements centraux, tandis que la demande pour les objets périphériques est moins importante. La demande en surface de bureau globalement dynamique s'explique par la forte croissance de l'emploi, qui a été supérieure de 2% par rapport à l'année précédente au cours de ces derniers trimestres. Malgré cette évolution positive, les changements structurels devraient affecter de plus en plus le marché des bureaux. Les thèmes comme la durabilité et la numérisation gagnent en 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.

Alors que la demande est forte, le secteur des constructions neuves de surfaces de bureau est en recul. 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. Les loyers ont nettement augmenté en valeur nominale. En plus des raisons évoquées ci-dessus, cela s'est expliqué par le renchérissement. Les centres économiques en ont surtout profité, et tout particulièrement les surfaces situées dans les villes de Zurich et de Genève. Cette tendance devrait se poursuivre. En 2023, les loyers proposés devraient diminuer de 1,0% en valeur nominale. En termes réels, cela signifie néanmoins un léger recul, sauf aux emplacements centraux, où les loyers corrigés de l'inflation devraient rester stables.

### **Marché des surfaces de vente**

Les défis sur le marché des surfaces de vente restent entiers. Même si la consommation privée a connu une évolution solide au premier semestre 2023, malgré le moral morose des consommateurs et la hausse de l'inflation, le commerce de détail sans les stations-service a enregistré une baisse de son chiffre d'affaires (-2,2% en juillet par rapport au mois de l'année précédente, en termes réels). Cela s'explique principalement par le fait que le commerce de détail stationnaire ne parvient pas à récupérer les parts de marché qu'ils a perdues pendant la pandémie en faveur du commerce en ligne. Ainsi, il ne faut pas s'attendre à une amélioration prochaine du chiffre d'affaires du commerce de détail.

La faible activité de construction de nouvelles surfaces de vente au cours de l'année écoulée a freiné la baisse des loyers proposés dans les centres économiques. En 2023 encore, le nombre d'annonces de surfaces de vente à louer devrait diminuer, mais avec de grandes différences entre les régions. En raison des résultats inférieurs dans le commerce de détail et des difficultés structurelles, la pression sur les loyers devrait se poursuivre. Pour 2023, un recul de 1,6% est donc prévu.

## **Immeubles logistiques**

Le marché de la logistique a connu un essor considérable, notamment pendant la pandémie de coronavirus, parce que la demande en surfaces de prestataires en ligne a bondi. Depuis lors, ce marché s'est quelque peu normalisé. Le développement du marché de la logistique dépend d'une part des importations et des exportations, d'autre part du marché intérieur. En 2022, le commerce extérieur a enregistré une forte croissance selon l'OFS, même après l'année record de 2021 (exportations +10,0%, importations +15,0%). Parallèlement à l'évolution robuste du marché intérieur, cela a impliqué pour le marché suisse de la logistique une augmentation de volume estimée à 2,0% (étude de marché réalisée par GS1 et l'Université de St-Gall). En 2023, le volume du marché devrait augmenter d'environ 1,5%, puis se stabiliser à environ CHF 42,7 milliards.

Avec ces perspectives, les investissements dans les centres logistiques restent très attrayants, malgré certains défis comme un certain pessimisme face à la mondialisation. De plus, le volume des immeubles logistiques loués reste faible, car la majorité des entreprises logistiques sont propriétaires des immeubles utilisés. Certains d'entre eux sont néanmoins loués et il existe des opportunités pour les investisseurs immobiliers. Ces opportunités nécessitent de trouver du terrain à bâtir d'un niveau qualitatif élevé pour accueillir des centres logistiques. La Suisse manque de surfaces importantes qui sont idéalement desservies sur le plan des transports. De plus, les oppositions aux projets de construction peuvent retarder ces derniers, voire les empêcher. Les coûts de la construction ont par ailleurs augmenté et les exigences auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, notamment en termes de durabilité, ne cessent de s'accroître.

Au cours de ces derniers trimestres, le déséquilibre entre la forte demande et l'offre peu importante a entraîné une hausse des loyers du marché. Un renversement de tendance n'est pas en vue, du moins pour les immeubles d'un niveau qualitatif élevé. La demande pour les immeubles qui ne sont plus conformes aux normes les plus récentes est moins importante. Pour ces objets, les hausses de loyer dues à l'inflation ne peuvent compenser que de façon limitée les attentes de rendement accrues, et des baisses de valeur peuvent survenir.

## **Portefeuille immobilier**

Grâce à des critères de sélection ciblés et à des directives d'acquisition sélectives, le fonds a pu développer, depuis son lancement en septembre 2014, un portefeuille solide et diversifié dans les grandes agglomérations et sur les axes fréquentés. Par rapport au produit net des loyers, 57,10% correspondent à des surfaces de logistique, 11,75% à des surfaces de production, 16,35% à des surfaces de bureau, et enfin 14,80% à des surfaces de parking ainsi qu'à d'autres affectations.

## **Notes concernant les comptes annuels**

L'exercice du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus court du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre.

## **Compte de fortune**

Le fonds comprend un portefeuille conforme à la stratégie, qui englobe au 30 septembre 2023 25 immeubles attrayants et un projet de construction. Au cours de l'exercice 2022/23, il n'y a eu aucune vente ni aucun achat d'immeubles. L'achèvement de divers travaux de rénovation et de projets de construction a permis d'incorporer CHF 17,08 millions à l'actif. Ce montant concerne en premier lieu le projet de construction neuve de Bülach, Schützemattestrasse 133, 137 (CHF 14,58 mio.).

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales ont été recalculées par Wüest Partner AG au 30 septembre 2023 selon la méthode du discounted cash-flow (méthode DCF). Il en résulte une valeur vénale totale de CHF 901,16 millions (917,52 mio.). Le taux d'escompte pondéré représente en moyenne 3,71% (3,58%) des revenus nets, après déduction des mesures de rénovation à long terme.

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 70,40 millions (48,80 mio.), soit 7,81% (5,32%) de la valeur vénale des immeubles. Les provisions pour réparations futures s'élèvent à CHF 1,58 million (1,01 mio.), soit environ 0,18% (0,11%) de la valeur vénale des immeubles.

Les impôts dus en cas de liquidation (éventuels impôts sur les gains immobiliers et en cas de liquidation) sont estimés à CHF 4,57 millions (6,69 mio.). La fortune nette du fonds atteint CHF 819 948 332 (850 042 565) après déduction de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation. Avec une valeur

d'inventaire de CHF 102.49 (102.76 ex coupon), le rendement du placement par part s'élève à -0,28% (4,41%).

## Compte de résultats

Le montant global, qui se compose du revenu locatif, des revenus des hypothèques et d'autres prêts garantis par des hypothèques, de la participation des souscripteurs aux revenus courus ainsi que des autres revenus, atteint CHF 42,79 millions (41,54 mio.) Les pertes sur loyers dues aux locaux vacants et aux pertes sur recouvrements s'élèvent à CHF 1,13 million (1,37 mio.) ou 2,61% (3,50%) des loyers théoriques.

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont augmenté de CHF 0,09 million pour atteindre CHF 1,14 million. Le taux d'intérêt moyen atteint 2,40% (0,83%) pour une durée résiduelle de 5,84 (0,01) ans. Un montant de CHF 2,33 millions (2,74 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 5,53% (7,24%) du produit des loyers. Les positions frais sur immeubles et frais d'administration s'élèvent, ensemble, à CHF 1,14 million (1,06 mio.), soit 2,70% (2,82%) des loyers encaissés. Les impôts et les taxes s'inscrivent à CHF 1,79 million (3,75 mio.).

Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds ont atteint CHF 4,67 millions (4,16 mio.) ou 0,50% de la fortune totale du fonds au début de l'exercice. Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières s'inscrivent à CHF 0,89 million (0,83 mio.) et sont directement liées au produit effectif des loyers.

Les charges totales s'élèvent à CHF 14,11 millions (13,28 mio.). Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub> GAV) représentent 0,64% (0,63%). Cet important coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers.

Si l'on tient compte d'une dotation nette de CHF 0,57 million (prélèvement net 0,87 mio.) en faveur des provisions pour futures réparations, le revenu net se monte à CHF 28,67 millions (28,26 mio.) ou CHF 3.58 (3.53) par part.

Le cash-flow (revenu net avant amortissements et provisions) atteint CHF 29,24 millions (27,39 mio.), soit CHF 3.66 (3.42) par part.

En incluant les gains et les pertes en capital réalisés de CHF -0,0 million (3,11 mio.), la perte en capital non réalisée de CHF 33,45 millions (gain en capital 6,48 mio.) et la baisse des impôts dus en cas de liquidation de CHF 2,12 millions (augmentation 1,35 mio.), un résultat total de CHF -2,66 millions (36,51 mio.) est atteint. Les gains en capital non réalisés s'expliquent par des adaptations de la valeur vénale.

## Distribution, rendement

Une distribution totale de CHF 28,00 millions (28,00 mio.) sera versée pour l'exercice 2022/23, ce qui correspond à CHF 3.50 (3.50) par part. Le coupon n° 10 est encaissable sans frais dès le 14 décembre 2023 (date ex: 12 décembre 2023) auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et de ses succursales en Suisse. Calculé à partir de la valeur boursière au 30 septembre 2023, le rendement direct atteint 3,85% (3,14%). La valeur nette d'inventaire par part se monte à CHF 102.49 (102.76 ex coupon), et le rendement du placement atteint de ce fait -0,28% (4,41%).

## 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.

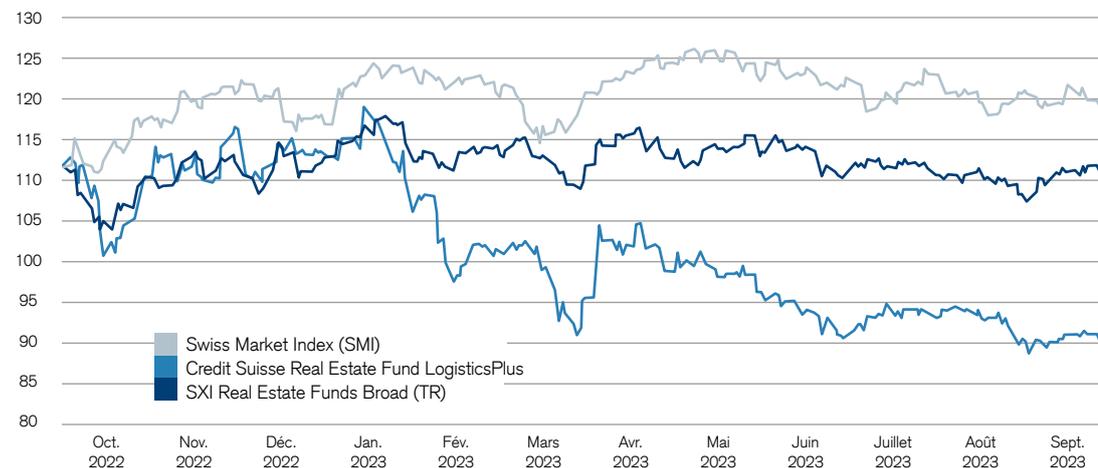
Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

Exercice	2022/23	2021/22
Coupon n°	10	9
Brut	<b>CHF 3.50</b>	<b>CHF 3.50</b>
Moins 0% d'impôt anticipé suisse	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Total Distribution</b>	<b>CHF 3.50</b>	<b>CHF 3.50</b>

## Emission

Aucune émission n'a été effectuée durant l'exercice 2022/23.

## Evolution des cours en CHF (1.10.2022–30.9.2023)



Depuis le 25 juin 2020, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus est coté à la SIX Swiss Exchange SA. A la clôture de l'exercice, le cours se situait à CHF 91.00. La performance s'élève à -15,91% et est inférieure de 17,86 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 1,95%. Le disagio, qui correspond à la différence entre le cours de clôture et la valeur d'inventaire, s'élève à -11,21% (agio 5,03%) à la fin de la période sous revue.

## Rachats

42 000 parts ont été dénoncées à la fin de l'exercice. Ces parts seront remboursées en décembre 2024.

## Parts en circulation

<b>Situation au 1<sup>er</sup> octobre 2022</b>	<b>8 000 000 parts</b>
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
<b>Situation au 30 septembre 2023</b>	<b>8 000 000 parts</b>

# Rapport sur le développement durable

du 1<sup>er</sup> Oktober 2022  
au 30 septembre 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](http://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<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) 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 CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>e) 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».

<sup>1</sup> Selon le prospectif du fonds, il est possible, dans la limite de 30% 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 <sub>2e</sub>	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> <li>Norme interne: (immeubles situés en Suisse) Label de qualité greenproperty [&gt;50 indicateurs ESG]</li> <li>Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse et optimisation de l'efficacité énergétique et des émissions de CO<sub>2e</sub></li> <li>Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme</li> <li>Transition vers un portefeuille immobilier à zéro émission nette <sup>1</sup></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB)</li> <li>Autres indices de référence ESG</li> </ul>

<sup>1</sup> 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. De manière générale, les aspects liés à la gouvernance augmentent constamment du fait des exigences réglementaires accrues; le Green Deal de l'UE avec la taxonomie de l'UE et la réglementation SFDR ont par exemple une influence sur le marché immobilier suisse.

## Certification des bâtiments

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus compte dans son portefeuille 3 immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 12% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de 4.

## Indices de référence ESG:

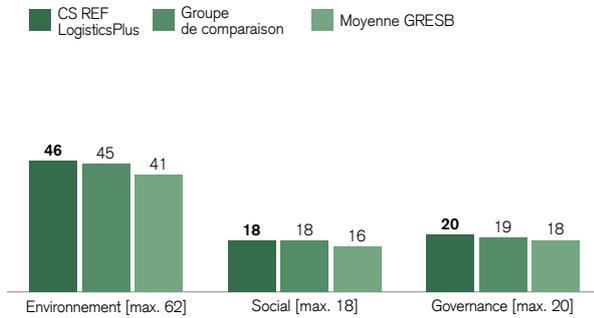
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers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

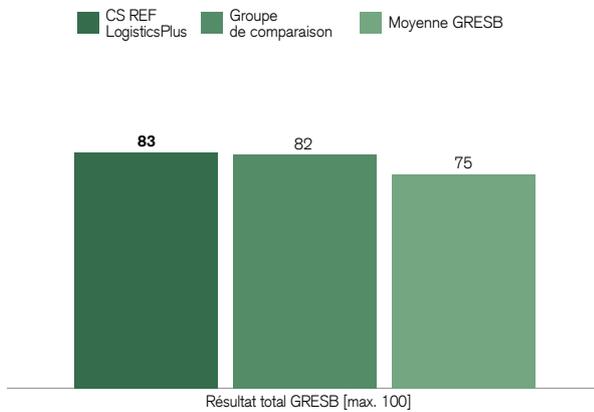
Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 75 points; cote GRESB de trois étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 83 points, avec quatre étoiles.

**Vous trouverez les résultats GRESB 2023 détaillés ici:**

### Classement ESG



### Résultat global GRESB



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

Les indices environnementaux présentés à la page suivante concernant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus 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 CO<sub>2</sub>». 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'Intep<sup>2</sup> sont utilisés pour calculer les émissions de gaz à effets de serre. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont systématiquement ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL) est considérée en tant que surface déterminante. Pour la conversion entre SRE et SL, il est possible d'utiliser les facteurs de conversion de surfaces selon les bases méthodologiques REIDA V 1.2. Le ratio moyen entre SRE et SL pondéré en fonction de la surface est de 1.13 sur 1.

Les indices représentés reposent sur les données disponibles à la fin septembre 2023 et sur les conditions-cadres méthodologiques actuellement proposées par REIDA. Par la saisie d'autres points de données originaux après cette échéance et grâce à d'éventuelles adaptations méthodologiques apportées à l'avenir, les indices calculés peuvent évoluer au fil des ans. De même, les indices représentés ne sont pas une comparaison à l'identique entre deux périodes de reporting. Ainsi, la composition du portefeuille évolue non seulement en fonction des entrées et des sorties d'immeubles au fil des ans, mais aussi dans la perspective des biens immobiliers à inclure ou exclure selon le reporting d'après la méthodologie REIDA en fonction de l'exhaustivité de leurs données de consommation originales par période de reporting (exigence: dates de consommation mesurées pour une période de 12 mois).<sup>3</sup>

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

<sup>3</sup> 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 28,4%.

Période de décompte	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022					1.10.2020 jusqu'au 30.9.2021			
	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts	
<b>Caractéristiques du portefeuille</b>									
Surface totale des constructions achevées (SRE)	m <sup>2</sup>	135 328	252 194	387 522		113 717	281 469	395 186	
<b>Surface déterminante (SRE)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>118 766</b>	<b>169 825</b>	<b>288 591</b>		<b>97 154</b>	<b>244 334</b>	<b>341 488</b>	
<b>Taux de couverture</b>	<b>%</b>	<b>87,76%</b>	<b>67,34%</b>	<b>74,47%</b>		<b>85,44%</b>	<b>86,81%</b>	<b>86,41%</b>	
<b>Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)</b>									
<b>Consommation énergétique:</b>	<b>kWh/an</b>	18 353 712	20 258 480	<b>38 612 192</b>		16 289 155	37 910 551	<b>54 199 706</b>	
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup> SRE/an</b>	154.5	119.3	<b>133.8</b>	100,00%	167.7	155.2	<b>158.7</b>	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	32.1		13.2	9,86%	53.2		15.1	9,54%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	59.0		24.3	18,15%	52.0		14.8	9,32%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	63.5	119.3	96.3	71,99%	62.5	155.2	128.8	81,14%
mazout (2)	kWh/a   (%)	3 465 199	1 168 614	4 633 814	12,00%	4 201 358	6 528 562	10 729 920	19,80%
Gaz de chauffage (2)	kWh/a   (%)	343 597	5 392 721	5 736 318	14,86%	969 434	13 379 095	14 348 529	26,47%
Chauffage à distance	kWh/a   (%)	2 142 509	4 196 682	6 339 191	16,42%	2 028 614	3 552 678	5 581 292	10,30%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a   (%)	–	196 027	196 027	0,51%	–	–	–	0,00%
Pompe à chaleur	kWh/a   (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Electricité générale	kWh/a   (%)	4 864 498	–	4 864 498	12,60%	3 022 405	–	3 022 405	5,58%
Electricité des locataires	kWh/a   (%)	7 537 909	9 304 435	16 842 344	43,62%	6 067 343	14 450 217	20 517 560	37,86%
Autres	kWh/a   (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a   (%)	11 002 203	9 770 579	20 772 782	53,80%	8 281 566	13 358 009	21 639 576	39,93%
<b>Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)</b>									
<b>Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/an</b>	1 362	1 820	<b>3 182</b>		1 587	4 671	<b>6 257</b>	
<b>Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an</b>	11.5	10.7	<b>11.0</b>	100,00%	16.3	19.1	<b>18.3</b>	100,00%
<b>Intensité scope 1</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an</b>	7.9		<b>3.2</b>	29,39%	12.7		<b>3.6</b>	19,73%
<b>Intensité scope 2</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an</b>	2.3		<b>1.0</b>	8,76%	2.4		<b>0.7</b>	3,72%
<b>Intensité scope 3.13</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an</b>	1.2	10.7	<b>6.8</b>	61,85%	1.2	19.1	<b>14.0</b>	76,55%
<b>Indices photovoltaïque</b>									
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an								
Electricité PV produite (3)	MWh/an	–	1 277	1 277 424		–	1 082	1 081 809	
<b>Indices eau</b>									
<b>Consommation d'eau:</b>	<b>m<sup>3</sup>/an</b>	11 563	34 643	<b>46 206</b>		7 900	181 186	<b>189 086</b>	
<b>Intensité</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> SRE/an</b>	0.1	0.2	<b>0.2</b>		0.1	0.7	<b>0.6</b>	

1) Les immeubles qui, pendant l'année civile, n'ont pas été exploités pendant 12 mois pour cause d'achat/de vente ou de rénovation sont entièrement exclus de l'analyse (selon bases méthodologiques 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 12 mois de données de chauffage sont disponibles, dont au moins 3 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 12 mois devraient être disponibles pour tous les fluides. Les éventuelles données manquantes pour la consommation d'électricité sont complétées par extrapolation (données des années précédentes ou suivantes) ou en se basant sur des indices de référence selon la méthodologie REIDA actuelle. 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 annuel.

Le portefeuille immobilier du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus disposait au 30 septembre 2023 de 12 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 10 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 CO<sub>2</sub> ci-dessous du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.

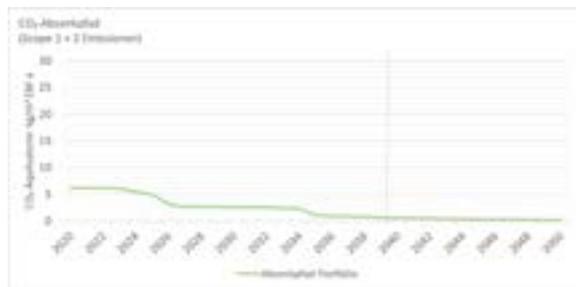
## Trajectoire de réduction CO<sub>2</sub>

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 LogisticsPlus a élaboré une trajectoire de réduction CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, 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 toute 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. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO<sub>2</sub> s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

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



En ce qui concerne la production de chauffage à distance, les fournisseurs seront légalement tenus de décarboniser leur production de chauffage à distance d'ici 2050. Pour les immeubles qui sont actuellement reliés aux réseaux de chauffage à distance ou pour lesquels cela est envisagé, le gestionnaire de fortune est tributaire de la vitesse de décarbonisation du fournisseur de chauffage à distance. C'est pourquoi il ne sera pas possible partout, pour les immeubles desservis par un réseau de chauffage, d'atteindre dès 2040 l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour le scope 2.

<sup>4</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 de la valeur nette d'inventaire et distribution

Exercice au 30.9.	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
2015*	2 000 000	99.18	3.40	0.00	3.40	205,17
2016	2 000 000	99.56	3.80	0.00	3.80	206,72
2017	3 000 000	100.08	3.90	0.00	3.90	311,93
2018	4 200 000	100.56	3.90	0.00	3.90	438,75
2019	4 200 000	100.01	3.90	0.00	3.90	436,41
2020	5 250 000	100.36	3.90	0.00	3.90	547,38
2021	7 000 000	101.75	3.90	0.00	3.90	739,54
2022	8 000 000	102.76	3.50	0.00	3.50	850,04
2023	8 000 000	98.99	3.50	0.00	3.50	819,95

\* Année de fondation 2014 / prix d'émission CHF 98.52. L'exercice au 30.9.2015 englobe la période du 24.9.2014 au 30.9.2015 (exercice prolongé).

# Compte de fortune

au 30 septembre 2023

	30.9.2023 Valeur vénale CHF	30.9.2022 Valeur vénale CHF
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 277 380	103 247
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	879 320 000	912 390 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	21 840 000	5 133 000
Total immeubles	901 160 000	917 523 000
Autres actifs	20 222 361	16 024 971
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>922 659 741</b>	<b>933 651 218</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	25 400 000	0
– Prêts et crédits à court terme portant intérêt	0	48 800 000
– Autres engagements à court terme	27 739 409	28 118 653
Total des engagements à court terme	53 139 409	76 918 653
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	45 000 000	0
Total des engagements à long terme	45 000 000	0
Total engagements	98 139 409	76 918 653
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>824 520 332</b>	<b>856 732 565</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	4 572 000	6 690 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>819 948 332</b>	<b>850 042 565</b>
Nombre de parts en circulation	8 000 000	8 000 000
Valeur nette d'inventaire par part	102.49	106.26
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 10)	3.50	3.50
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	98.99	102.76
<b>Variations de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	850 042 565	739 538 696
Distributions	–28 000 000	–27 300 000
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	102 160 000
Résultat total	–2 660 233	36 511 869
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	566 000	–868 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	819 948 332	850 042 565

## Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
30.9.2023	819 948 332	102.49
30.9.2022	850 042 565	106.26
30.9.2021	739 538 696	105.65

# Compte de résultats

(arrêté au 30 septembre 2023)

	1.10.2022 jusqu'au 30.9.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 30.9.2023 CHF	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022 CHF	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022 CHF
<b>Produits</b>				
Intérêts négatifs		0		-787
Loyers encaissés		42 055 997		37 782 159
Revenus des parts d'un autre fonds immobilier et d'une autre société immobilière		0		1 038
Autres revenus		731 329		561 526
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		3 200 000
<b>Total des revenus</b>		<b>42 787 326</b>		<b>41 543 936</b>
<b>Charges</b>				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	795 492		48 141	
Autres intérêts passifs	341 893		44 077	
Rentes de droits de superficie payées	1 203 189		1 110 502	
Entretien et réparations	2 326 553		2 735 340	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	1 085 868		949 949	
– Frais d'administration	49 553		114 538	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	93 850		122 305	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	1 678 704		3 620 179	
– Taxes	13 665		6 925	
Frais d'estimation et frais d'audit	122 212		133 795	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	799 000		0	
– Prélèvements	-233 000		-868 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	4 668 256		4 160 951	
– à la banque dépositaire	170 009		147 908	
– au market maker	85 004		73 954	
– au gestionnaire de biens immobiliers	889 018		828 323	
Frais relatifs au rapport de gestion	12 862		4 159	
Emoluments de surveillance	4 853		1 875	
Autres charges	5 831		47 937	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
<b>Total charges</b>	<b>14 112 812</b>	<b>14 112 812</b>	<b>13 282 858</b>	<b>13 282 858</b>
<b>Résultat net</b>		<b>28 674 514</b>		<b>28 261 078</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		-2 847		3 114 191
<b>Résultat réalisé</b>		<b>28 671 667</b>		<b>31 375 269</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-33 449 900		6 483 600
Variation des impôts dus en cas de liquidation		2 118 000		-1 347 000
<b>Résultat total</b>		<b>-2 660 233</b>		<b>36 511 869</b>
<b>Utilisation du résultat</b>				
Résultat net de l'exercice		28 674 514		28 261 078
Report de l'exercice précédent		663 974		402 896
<b>Résultat disponible pour la distribution</b>		<b>29 338 488</b>		<b>28 663 974</b>
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		28 000 000		28 000 000
<b>Report à nouveau</b>		<b>1 338 488</b>		<b>663 974</b>

# Annexe

au 30 septembre 2023

## Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Credit Suisse Group SA et UBS Group SA avaient signé un accord de fusion le 19 mars 2023. Credit Suisse Group SA est passée chez UBS Group SA le 12 juin 2023. L'acquisition de Credit Suisse par UBS a ainsi été finalisée sur le plan formel. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse SA. Ces relations et prestataires peuvent changer à l'avenir.

		30.9.2023	30.9.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	1,6 mio.	1,0 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	720,7 mio.	670,2 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		42 000 <sup>1</sup>	aucun

<sup>1</sup> Les parts dénoncées au 30 septembre 2023 seront remboursées en décembre 2024.

Chiffres-clés	30.9.2023	30.9.2022
Taux des pertes sur loyers	2,61 %	3,50 %
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	7,81 %	5,32 %
Rendement sur distribution	3,85 %	3,14 %
Quote-part de distribution	95,76 %	102,22 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	79,82 %	78,99 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,64 %	0,63 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	0,74 %	0,55 %
Rentabilité des fonds propres (ROE)	-0,31 %	4,34 %
Rentabilité du capital investi (ROIC)	-0,16 %	3,88 %
Disagio/Agio	-11,21 %	5,03 %
Performance	-15,91 %	-18,88 %
Rendement de placement	-0,28 %	4,41 %

## 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, sans tenir compte des frais de transaction éventuels. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. Les terrains non bâtis sont évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. 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	30.9.2023		30.9.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
<b>a) Rémunérations de la direction du fonds</b>				
– 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	0,50%	1,00%	0,50%	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	0,00%	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)	2,11%	5,00%	2,19%	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%	2,50%	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>b) Rémunérations de la banque dépositaire</b>				
– 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%
– Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	n/d	n/d	n/d	n/d
<b>c) Rémunérations versées au market maker</b>				
– 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%	0,01%	0,01%	0,01%

**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**

		30.9.2023	30.9.2022
Achats d'immeubles	CHF	19,5 mio.	19,5 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	28,7 mio.	39,9 mio.

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

		30.9.2023	30.9.2022
De 1 à 5 ans	CHF	5,0 mio.	0,0 mio.
> 5 ans	CHF	40,0 mio.	0,0 mio.

**Placements**

		30.9.2023	30.9.2022
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 28 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	901,2 mio.	917,5 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 22 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
<b>Total placements</b>	CHF	<b>901,2 mio.</b>	<b>917,5 mio.</b>

**Remarque générale**

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

## Autres placements

Au cours de l'exercice 2022/23, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus 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	25.08.2023	15.10.2023	13 800 000	2,240%
Avance à terme fixe	15.09.2023	31.10.2023	8 800 000	2,260%
Avance à terme fixe	29.09.2023	31.10.2023	2 800 000	2,190%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	15.05.2028	5 000 000	2,350%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	15.05.2030	5 000 000	2,420%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2023	25.05.2032	15 000 000	2,480%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	16.05.2033	5 000 000	2,510%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2023	25.05.2033	10 000 000	2,520%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	14.05.2038	5 000 000	2,650%
<b>Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe</b>			<b>70 400 000</b>	

## Hypothèques échues et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	25.04.2023	05.05.2023	30 000 000	1,890%
Avance à terme fixe	05.05.2023	08.05.2023	350 000	2,160%
Avance à terme fixe	25.04.2023	15.05.2023	6 000 000	1,920%
Avance à terme fixe	05.05.2023	15.05.2023	32 500 000	1,880%
Avance à terme fixe	25.04.2023	25.05.2023	28 000 000	1,840%
Avance à terme fixe	15.05.2023	25.05.2023	4 500 000	1,940%
Avance à terme fixe	15.05.2023	25.05.2023	12 500 000	1,880%
Avance à terme fixe	25.05.2023	05.06.2023	1 000 000	1,880%
Avance à terme fixe	25.05.2023	15.06.2023	4 500 000	1,960%
Avance à terme fixe	25.05.2023	23.06.2023	14 200 000	1,880%
Avance à terme fixe	15.06.2023	23.06.2023	4 800 000	2,230%
Avance à terme fixe	05.06.2023	05.07.2023	1 000 000	2,040%
Avance à terme fixe	23.06.2023	05.07.2023	4 800 000	2,340%
Avance à terme fixe	30.06.2023	14.07.2023	300 000	2,150%
Avance à terme fixe	05.07.2023	14.07.2023	5 700 000	2,180%
Avance à terme fixe	14.07.2023	04.08.2023	4 400 000	2,180%
Avance à terme fixe	04.08.2023	15.08.2023	3 800 000	2,180%
Avance à terme fixe	23.06.2023	25.08.2023	14 200 000	2,170%
Avance à terme fixe	15.08.2023	25.08.2023	2 700 000	2,180%
Avance à terme fixe	21.08.2023	15.09.2023	8 800 000	2,180%
Avance à terme fixe	25.08.2023	15.09.2023	2 700 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.09.2023	29.09.2023	3 200 000	2,260%

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 2022/23, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus 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	25.07.2023	15.08.2023	8 700 000	1,920%
Crédit	15.08.2023	21.08.2023	8 700 000	1,940%

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

## Prêts et crédits portant intérêt

Durant l'exercice 2022/23, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus a reçu les crédits non garantis suivants.

#### Crédits en cours

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

#### Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	30.09.2022	05.10.2022	48 800 000	0,830%
Avance à terme fixe	05.10.2022	14.10.2022	48 400 000	0,860%
Avance à terme fixe	14.10.2022	15.11.2022	46 400 000	0,860%
Avance à terme fixe	15.11.2022	25.11.2022	44 200 000	0,900%
Avance à terme fixe	25.11.2022	05.12.2022	44 200 000	0,900%
Avance à terme fixe	05.12.2022	14.12.2022	45 400 000	0,950%
Avance à terme fixe	14.12.2022	23.12.2022	23 400 000	1,400%
Avance à terme fixe	14.12.2022	23.12.2022	50 000 000	1,400%
Avance à terme fixe	23.12.2022	05.01.2023	22 300 000	1,400%
Avance à terme fixe	23.12.2022	13.01.2023	50 000 000	1,400%
Avance à terme fixe	05.01.2023	13.01.2023	20 700 000	1,390%
Avance à terme fixe	13.01.2023	25.01.2023	17 700 000	1,390%
Avance à terme fixe	25.01.2023	03.02.2023	17 000 000	1,380%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	50 000 000	1,390%
Avance à terme fixe	03.02.2023	15.02.2023	17 000 000	1,390%
Avance à terme fixe	15.02.2023	24.02.2023	15 400 000	1,390%
Avance à terme fixe	24.02.2023	03.03.2023	15 400 000	1,400%
Avance à terme fixe	15.02.2023	15.03.2023	50 000 000	1,390%
Avance à terme fixe	03.03.2023	15.03.2023	16 600 000	1,580%
Avance à terme fixe	15.03.2023	24.03.2023	16 200 000	1,700%
Avance à terme fixe	24.03.2023	05.04.2023	17 400 000	1,870%
Avance à terme fixe	15.03.2023	14.04.2023	50 000 000	1,700%
Avance à terme fixe	05.04.2023	14.04.2023	16 800 000	1,940%
Avance à terme fixe	14.04.2023	25.04.2023	17 900 000	1,890%
Avance à terme fixe	14.04.2023	25.04.2023	47 000 000	1,890%

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

## Achats et ventes d'immeubles

### Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2022/23

Achats	Type d'immeuble	Feuille RF n°	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>
Aucun			

Ventes	Type d'immeuble	Feuille RF n°	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>
Aucun			

## Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Fastlog AG	Derendingen	13,95%
Coop Genossenschaft, Bâle, représentée par Coop Immobilien AG	Rupperswil	10,96%
Neptune SA	Unterkulm	9,68%
La Poste Suisse	Rothenburg, Zurich	5,63%
Fiege Logistik (Schweiz) AG	Bülach	5,07%

## Transactions avec des personnes proches

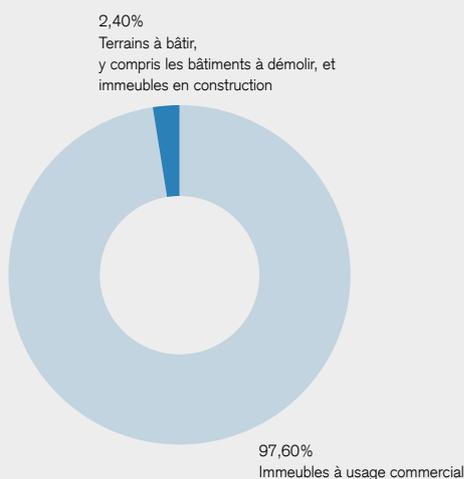
La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 des directives concernant 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 30 septembre 2023

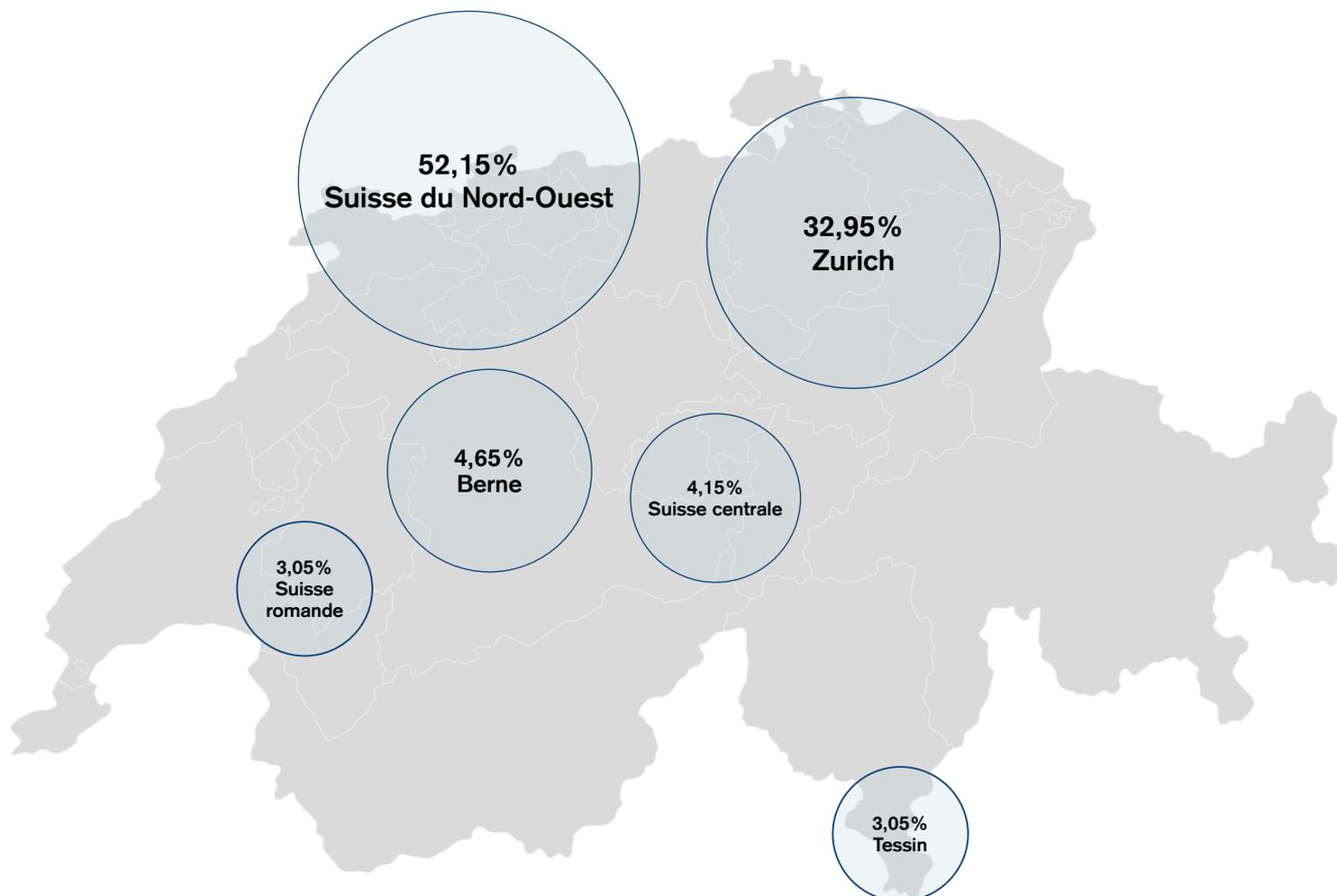
	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles à usage commercial	889 241 300	97,50	879 320 000	97,60	709 202 760
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	22 767 200	2,50	21 840 000	2,40	11 466 600
<b>Total</b>	<b>912 008 500</b>	<b>100,00</b>	<b>901 160 000</b>	<b>100,00</b>	<b>720 669 360</b>

## Répartition par type d'immeubles selon valeur vénale



# Répartition géographique des immeubles

au 30 septembre 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

<sup>1</sup> non actualisé

- Minergie
- DGNB/SGNI New Construction Gold
- DGNB/SGNI New Construction Argent
- DGNB/SGNI bâtiments en exploitation Or

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

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées m <sup>2</sup>	Surface m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique <sup>1</sup> en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements <sup>1</sup> en CHF en %	Produits bruts (Produit net des loyers) <sup>1</sup> en CHF	Appartements					Immeubles à usage professionnel																			
														Pièces					Magasins			Bureaux, cabinets, etc.		Entrepôts		Industrie et production		Logistique		Autres locaux commerciaux		Total des immeubles à usage professionnel sans garages / places de stationnement / parkings						
														1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m <sup>2</sup>	%	Nombre	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	%	
<b>Immeubles à usage commercial</b>																																						
Bachenbülach, Kasernenstrasse 6		1	60	13 751	12 489	2008	16.10.2018	Propriété exclusive	29 996 200	31 390 000	1 480 088	-	-	1 480 088	-	-	-	-	-	55	-	-	2	989	1	464	-	-	2	12 298	-	-	5	13 751	100,00			
Bâle, St. Alban-Graben 3a		1	350	-	4 238	2021	08.05.2018	Propriété excl. en droit de superficie	66 837 000	62 030 000	1 516 039	4 400	0,29	1 511 639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Berne, Bolligenstrasse 93		1	65	7 708	17 722	2002/2008	19.04.2017	Propriété excl. en droit de superficie	20 882 000	21 880 000	1 242 411	-	-	1 242 411	-	-	-	-	-	62	-	-	1	1 126	-	-	-	-	2	6 582	-	-	3	7 708	100,00			
Bülach, Schützenmattstrasse 30-34		1	165	11 491	15 949	1973	11.08.2020	Propriété exclusive	20 517 700	13 450 000	934 616	322 433	34,50	612 183	-	-	-	-	-	140	-	-	-	10	583	-	-	-	-	15	10 908	25	11 491	100,00				
Bülach, Schützenmattstrasse 65, Paketverteilzentrum	●	1	200	8 048	13 806	2021	01.10.2014	Propriété exclusive	28 388 000	32 190 000	1 455 459	-	-	1 455 459	-	-	-	-	-	190	-	-	1	988	-	-	-	-	1	6 623	8	437	10	8 048	100,00			
Bülach, Schützenmattstrasse 66, 70, Pneuhalde		1	92	20 189	22 976	1980	01.10.2014	Propriété exclusive	15 572 000	16 240 000	903 591	-	-	903 591	-	-	-	-	-	89	-	-	1	133	-	-	-	2	20 056	-	-	3	20 189	100,00				
Bülach, Schützenmattstrasse 69, 71, 77, 93, Neubau		4	171	27 056	23 486	1966/1993	01.10.2014	Propriété exclusive	56 715 900	57 070 000	2 938 163	153 560	5,23	2 784 603	-	-	-	-	-	129	1	135	12	1 872	1	11	-	21	23 977	7	1 061	42	27 056	100,00				
Caslano, Via Industria 1		1	214	9 610	22 291	1960/1998	01.06.2020	Propriété exclusive	28 012 500	27 310 000	1 288 512	-	-	1 288 512	-	-	-	-	-	213	-	-	-	-	-	1	9 610	-	-	-	-	1	9 610	100,00				
Cousset, Route de Corcelles 86		1	7	6 545	14 978	2021	01.02.2022	Propriété exclusive	18 462 600	14 900 000	872 500	-	-	872 500	-	-	-	1	175	2,67	2	-	-	1	935	1	785	1	4 650	-	-	1	6 370	97,33				
Derendingen, Luterbachstrasse 1, 3	●	2	299	52 294	100 411	1992/2017	01.10.2014	Propriété exclusive	92 611 100	104 170 000	5 259 641	-	-	5 259 641	-	-	-	-	-	262	-	-	6	1 723	1	4 160	-	18	43 577	12	2 834	37	52 294	100,00				
Hunzenschwil, Hauptstrasse 58		1	119	15 439	19 825	1952	01.01.2021	Propriété exclusive	14 471 200	14 520 000	619 218	-	-	619 218	-	-	-	-	-	109	-	-	3	897	3	2 298	-	-	-	4	12 244	10	15 439	100,00				
Illnau-Effretikon, Im Langhag 5, «Kubo»		1	92	4 787	4 652	1996	01.10.2021	Propriété exclusive	12 290 500	12 020 000	620 511	-	-	620 511	-	-	-	-	-	77	-	-	10	2 135	-	-	-	-	-	5	2 652	15	4 787	100,00				
Kirchberg, Solothurnstrasse 28		1	111	17 963	24 137	2010	16.03.2020	Propriété exclusive	24 018 900	18 560 000	1 107 795	-	-	1 107 795	-	-	-	-	-	90	-	-	3	1 547	-	-	18	16 416	-	-	-	21	17 963	100,00				
Lenzbourg, Sägestrasse 50, 52		1	120	10 956	19 804	2002/2004	31.03.2017	Propriété exclusive	30 301 900	28 810 000	1 435 744	112 385	7,83	1 323 359	-	-	-	-	-	107	-	-	8	1 805	1	9	-	3	8 940	1	202	13	10 956	100,00				
Oberbuchsitzen, Industriestrasse 641, VZO2		1	26	19 920	12 029	1995	01.09.2020	Propriété exclusive	35 598 000	35 600 000	1 418 706	2 542	0,18	1 416 164	-	-	-	-	-	23	-	-	-	3	19 920	-	-	-	-	-	-	3	19 920	100,00				
Pfäffikon, Barzloostrasse 1		1	132	14 278	10 274	2009	01.01.2021	Propriété exclusive	47 573 500	45 470 000	2 417 732	147 200	6,09	2 270 532	-	-	-	-	-	109	-	-	6	1 938	6	1 968	-	-	-	-	11	10 372	23	14 278	100,00			
Pratteln, Im Wannenboden 8, 10		1	268	19 807	26 105	1998	01.07.2021	Propriété excl. en droit de superficie	51 079 900	46 200 000	2 945 970	344 776	11,70	2 601 194	-	-	-	-	-	183	-	-	33	2 379	40	15 453	-	-	4	1 299	8	676	85	19 807	100,00			
Rothenburg, Station-Ost 3		1	6	3 297	7 848	2009	31.12.2019	Propriété exclusive	22 614 900	20 800 000	784 230	-	-	784 230	-	-	-	-	-	1	-	-	3	849	-	-	-	1	2 448	1	-	5	3 297	100,00				
Rapperswil, Industriestrasse 16, 18		1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015	Propriété exclusive	54 795 000	58 310 000	3 213 103	-	-	3 213 103	-	-	-	2	-	2	4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	7	40 627	99,17		
Sissach, Reuslistrasse 31, 33, 35 / Felsenstrasse 21		1	66	10 635	11 436	1935/1956/2008	18.05.2020	Propriété exclusive	25 889 900	24 320 000	1 546 790	-	-	1 546 790	-	-	-	-	-	61	-	-	1	1 124	1	2 676	2	3 525	-	-	1	3 310	5	10 635	100,00			
Uetendorf, Zelgstrasse 79		1	40	3 309	4 071	1987	14.10.2014	Propriété excl. en droit de superficie	3 864 200	1 500 000	41 100	39 450	95,99	1 650	-	-	-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	1	1 171	2	1 122	6	547	13	3 309	100,00			
Unterkulm, KWC-Gasse 1		1	5	25 921	16 486	1991/2001	01.10.2022	Propriété exclusive	95 147 000	96 010 000	4 099 999	-	-	4 099 999	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1 949	-	-	-	-	3	23 972	-	-	4	25 921	100,00			
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 9		1	69	5 861	6 444	1976	01.01.2021	Propriété exclusive	12 876 600	12 740 000	804 969	-	-	804 969	-	-	-	-	-	60	-	-	2	467	2	1 458	-	-	-	5	3 936	9	5 861	100,00				
Zell, Luzernstrasse 32	●●	1	140	4 993	9 932	2021	13.12.2019	Propriété exclusive	16 466 900	16 670 000	864 183	-	-	864 183	-	-	-	-	-	136	-	-	1	1 196	2	276	-	-	-	1	3 521	4	4 993	100,00				
Zurich, Eduard-Imhof-Strasse 6, 8		2	32	33 889	45 572	1965/2004/2005/2009/2012	15.09.2018	Propriété exclusive	64 257 900	67 160 000	3 371 673	-	-	3 371 673	-	-	-	-	-	1	-	-	3	733	13	3 535	-	-	3	13 572	12	16 049	31	33 889	100,00			
<b>Total Immeubles à usage commercial dont en droit de superficie</b>		<b>30</b>	<b>2 939</b>	<b>388 714</b>	<b>483 957</b>				<b>889 241 300</b>	<b>879 320 000</b>	<b>43 182 743</b>	<b>1 126 746</b>	<b>2,61</b>	<b>42 055 997</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>515</b>	<b>0,13</b>	<b>2 556</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>103</b>	<b>26 311</b>	<b>85</b>	<b>53 596</b>	<b>23</b>	<b>35 372</b>	<b>68</b>	<b>204 036</b>	<b>98</b>	<b>68 749</b>	<b>378</b>	<b>388 199</b>	<b>99,87</b>
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>																																						
Bülach, Schützenmattstrasse 133, 137, Altbau		1	71	32 400	13 049	1966	01.10.2014	Propriété exclusive	22 767 200	21 840 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	490	-	-	-	-	38	31 910	-	-	47	32 400	100,00			
<b>Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>		<b>1</b>	<b>71</b>	<b>32 400</b>	<b>13 049</b>				<b>22 767 200</b>	<b>21 840 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>490</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>31 910</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>32 400</b>	<b>100,00</b>				
<b>Total général dont en droit de superficie</b>		<b>31</b>	<b>3 010</b>	<b>421 114</b>	<b>497 006</b>				<b>912 008 500</b>	<b>901 160 000</b>	<b>43 182 743</b>	<b>1 126 746</b>	<b>2,61</b>	<b>42 055 997</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>515</b>	<b>0,12</b>	<b>2 580</b>	<b>1</b>	<b>135</b>	<b>112</b>	<b>26 801</b>	<b>85</b>	<b>53 596</b>	<b>23</b>	<b>35 372</b>	<b>106</b>	<b>235 946</b>	<b>98</b>	<b>68 749</b>	<b>425</b>	<b>420 599</b>	<b>99,88</b>

# Notes

## concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2023

### **Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis**

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

### **Note 2: Traitement fiscal en Allemagne**

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

Les revenus des fonds d'investissement (revenus d'investissement) sont imposables depuis le 1<sup>er</sup> 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 LogisticsPlus 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 LogisticsPlus**

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, 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 30% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

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

«La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de réduction de l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) 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 30% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

##### **2. Modifications formelles et mises à jour**

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

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

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

# Rapport d'évaluation

## Mandat

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

Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ont été évalués un à un au 30 septembre 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. Aucun changement n'est survenu dans le portefeuille depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022. Un projet de construction (Bülach, Schützenmattstrasse 133, 137) se trouve toujours dans le portefeuille. Au jour d'évaluation du 30 septembre 2023, le portefeuille comprend ainsi 26 objets au total.

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

## Normes d'évaluation

Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs (LPC) 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). La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.

L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Les frais d'exploitation et d'entretien sont déterminés sur la base de valeurs empiriques, de budgets approuvés et de valeurs de référence. Les frais de remise en état reposent sur des programmes d'investissement 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  
Résultat**

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

Au 30 septembre 2023, des experts ont estimé la valeur du marché de tous les immeubles à CHF 901 160 000.

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 30 septembre 2023, le taux d'actualisation réel moyen – pondéré de la valeur de marché – de tous les immeubles s'inscrit à 3,71% (net, réel), la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 3,30% et 4,55%.

Wüest Partner AG  
Zurich, le 25 octobre 2023

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 LogisticsPlus

---

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus- comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023 et le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3 à 5 et 17 à 31 du rapport annuel) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

### Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

**Raffael Simone**

Expert-réviseur agréé  
L'auditeur responsable

**Marc Rüttimann**

Zurich, le 18 décembre 2023

**CREDIT SUISSE** 

Fait partie du Groupe UBS

**Credit Suisse Funds AG**

Fait partie du Group UBS  
Uetlibergstrasse 231 / SYSU 13  
CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

[www.credit-suisse.com/ch/realstate](http://www.credit-suisse.com/ch/realstate)