

CS Real Estate Fund LogisticsPlus

Rapport annuel 2023/2024

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus



UBS

Sommaire

	Page
Les principaux chiffres à la clôture de l'exercice	3
Organisation	4
Communiqués aux investisseurs	6
Rapport de la gestion de portefeuille	11
Rapport sur le développement durable	16
Rapport financier	21
Compte financier	23
Annexe	25
Liste des immeubles	27
Rapport d'évaluation	31

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Fonds de placement de droit suisse (catégorie Fonds immobiliers)

Rapport annuel révisé au 30 septembre 2024

N° de valeur: 24 563 395

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes ni vendues ni livrées à l'intérieur des Etats-Unis. Aucune part de ce fonds immobilier ne peut être offerte, vendue ou livrée à des investisseurs qui sont des «US Persons». Une personne est considérée comme une «US Person» si elle:

- (i) correspond à la définition de «United States Person» dans le sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'US Internal Revenue Code de 1986 dans sa version actuelle ainsi que des Treasury Regulations édictées dans ce cadre;
- (ii) correspond à la définition de «United States Person» dans le sens de la Regulation S de la loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) est exclue de la définition de «Non-United States Person» dans le sens de la Rule 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 230.902(k));
- (iv) séjourne aux Etats-Unis dans le sens de la Rule 202(a)(30)-1 de l'US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version actuelle; ou
- (v) est un trust, une entité juridique ou une autre structure, qui a été fondé/e dans le but que les ressortissants américains puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Les principaux chiffres à la clôture de l'exercice

Exercice	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Fortune nette du fonds (en mio. CHF)	822,1	819,9	850,0
Nombre de parts	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	102.76	102.49	106.26
Distribution par part (en CHF)	3.50	3.50	3.50
Derniers cours de la bourse à la date de référence (en CHF)	103.00	91.00	111.60
Capitalisation boursière (en mio. CHF)	824,0	728,0	892,8
Biens-fonds/immeubles (en mio. CHF)	1 060,4	901,2	917,5
Taux d'actualisation moyen ¹	3,69%	3,71%	3,58%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	29 (0)	26 (1)	26 (1)
Fortune totale du fonds (en mio. CHF)	1 074,0	922,7	933,7
Capitaux étrangers (en mio. CHF)	251,9	102,7	83,6
Revenus locatifs (en mio. CHF)	46,1	42,1	37,8
Entretien ordinaire (en mio. CHF)	1,2	0,8	0,8
Résultat net (en mio. CHF)	27,9	28,7	28,3
Performance ²	17,4%	-15,9%	-18,9%
SXI Real Estate Funds TR (performance sur un an)	15,3%	2,0%	-16,1%
Immeubles d'habitation	0,0%	0,0%	0,0%
Immeubles à usage commercial	100,0%	97,6%	99,4%
Immeubles à usage mixte	0,0%	0,0%	0,0%
Terrain à bâtir/immeubles en construction	0,0%	2,4%	0,6%
Suisse du Nord-Ouest	47,1%	52,1%	52,8%
Zurich	30,6%	32,9%	30,9%
Berne	4,2%	4,7%	5,3%
Tessin	2,6%	3,0%	3,1%
Suisse centrale	3,5%	4,2%	4,2%
Suisse orientale	5,0%	0,0%	0,0%
Suisse romande	7,0%	3,1%	3,7%
Indices selon AMAS	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Rendement de placement	3,8%	-0,3%	4,4%
Rendement sur distribution	3,4%	3,9%	3,1%
Quote-part de distribution (payout ratio)	100,7%	95,8%	102,2%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3,7%	-0,3%	4,3%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,4%	-0,2%	3,9%
Agio/Disagio	0,2%	-11,2%	5,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	79,9%	79,8%	79,0%
Quote-part des fonds étrangers	20,6%	7,8%	5,3%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	2,9 ans	5,8 ans	0,0 an
Rémunération du financement par des fonds étrangers	2,0%	2,4%	0,8%
Taux des pertes sur loyers	2,0%	2,6%	3,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,59%	0,64%	0,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,74%	0,74%	0,55%

¹ Selon rapport d'évaluation

² Calcul selon informations spécialisées «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.03.2022)» d'AMAS (Asset Management Association Switzerland)

La performance passée ne garantit nullement l'évolution future.

La performance représentée ne tient pas compte des éventuels coûts et commissions prélevées lors de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque est valable pour tout l'historique de performance mentionné dans le rapport annuel.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle
(jusqu'au 30.04.2024 Credit Suisse Funds AG, Zurich)

Conseil d'administration

- Michael Kehl, président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Daniel Brüllmann, vice-président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Andreas Binder, membre indépendant
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Direction

- Eugène Del Cioppo
Président de la direction
- Thomas Schärer
Vice-président de la direction,
Head of ManCo Substance & Oversight
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, RH
- Thomas Reisser
Head Compliance & Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS – Product Management
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich
(jusqu'au 30.06.2024 Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8,
8001 Zurich, avec toutes les succursales en Suisse)

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich

Personnes responsables:

- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

Société d'audit

Ernst & Young AG, Bâle

(jusqu'au 31.05.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)

Gérances immobilières

- Wincasa AG, Winterthur

Domiciles de paiement

UBS Switzerland AG, Zurich

(jusqu'au 30.06.2024 Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8,
8001 Zurich, avec toutes les succursales en Suisse)

Jusqu'à la fusion des deux directions de fonds au 30.04.2024, les organes suivants étaient responsables:

Conseil d'administration

- Andreas Binder, président
- Patrick Tschumper, vice-président
- Eugène Del Cioppo (depuis le 13.12.2023), membre
- Jürg Roth, membre
- Thomas Vonaesch, membre
- Luca Diener (jusqu'au 13.12.2023), vice-président
- Hans Peter Bär (jusqu'au 15.03.2024), membre

Direction

- Thomas Schärer, CEO
- Emil Stark, CEO suppléant et responsable Fund Solutions AM
- Christian Bieri, Membre, Real Estate Fund Management
- David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services
- Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management
- Gilbert Eyb, membre, General Counsel
- Markus Hafner, membre, Chief Operating Officer
- Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration
- Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF
- Gabriele Wyss, membre, Chief Compliance Officer

Jusqu'à la fusion des deux directions de fonds au 30.04.2024, l'Investment Management (y c. décisions de placements) était confié au Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich.

L'exécution précise du mandat était régie par un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG (à partir du 30.04.2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) et Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA.

La direction du fonds avait en outre délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds à des sociétés du groupe UBS Group SA en Suisse et à l'étranger.

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

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

Communiqués aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne

Selon la législation fiscale allemande sur les investissements (InvStG), les investisseurs sont imposables, notamment en cas de distributions du fonds. Si le fonds a placé en continu au moins 50% de ses investissements dans des sociétés immobilières et des immeubles étrangers, il est en principe possible de bénéficier d'une exonération fiscale partielle de 80% des distributions selon § 20, al. 3, ch.º2, InvStG (exonération fiscale partielle sur les fonds immobiliers). La classification du fonds comme fonds d'investissement public avec la mention supplémentaire «Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt» (fonds immobilier investissant principalement à l'étranger) se fait par WM-Datenservice.

En présence d'un dépôt à l'étranger, les revenus du fonds sont soumis à taxation.

Les investisseurs sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

II. Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après le «fonds»)

I. Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG

Credit Suisse Funds AG, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire (jusqu'au 30.06.2024, puis UBS Switzerland AG), annonce aux investisseurs du fonds la reprise planifiée de Credit Suisse Funds AG, Zurich, par UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle («reprise»).

La reprise intervient au moyen d'une fusion par absorption dans le sens de l'art. 3 al. 1 let. a L Fus. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'avec la reprise, en vertu de la loi, tous les actifs et les passifs, et donc tous les droits et les obligations de Credit Suisse Funds AG sont transférés à UBS Fund Management (Switzerland) AG (art. 22 al. 1 L Fus). L'inscription dans le registre du commerce est prévue pour le **30 avril 2024**.

Pour le **30 avril 2024**, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, reprend donc, avec l'approbation de la FINMA, la fonction de direction de fonds pour le fonds.

La banque dépositaire du fonds reste Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich (jusqu'au 30.06.2024, puis UBS Switzerland AG). La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds.

La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

Dans le cadre de la reprise, il y aura aussi un changement de la société d'audit du fonds. La société d'audit actuelle, PricewaterhouseCoopers SA, Zurich, sera remplacée par Ernst & Young SA, Bâle, à partir du **1^{er} juin 2024**.

II. Modifications du contrat de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire (jusqu'au 30.06.2024, puis UBS Switzerland AG) et sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit le contrat de fonds au **30 avril 2024**:

1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

Art. 2 (modification en gras):

«2. La direction du fonds est **UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle.**»

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

Les modifications de la teneur, le prospectus auquel a été intégré le contrat de fonds, la feuille d'information de base ainsi que les derniers rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Funds AG jusqu'à l'inscription au registre du commerce de la fusion et à partir de cette dernière auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) AG et de la banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 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.

III. Transfert de la fonction de banque dépositaire à UBS Switzerland AG

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après le «fonds»)

I. Transfert de la fonction de banque dépositaire à UBS Switzerland AG

Dans le cadre de la fusion de Credit Suisse (Suisse) SA avec UBS Switzerland AG, la fonction de banque dépositaire pour le fonds est transférée à UBS Switzerland AG, Zurich. La fusion

pourrait avoir lieu dès le **1^{er} juillet 2024**, sous réserve des approbations réglementaires en suspens.

La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds.

La reprise n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

II. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire (jusqu'au 30.06.2024, puis UBS Switzerland AG), sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds comme suit au **1^{er} juillet 2024**:

§ 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

Art. 3 (modification en gras):

«3. La banque dépositaire est **UBS Switzerland AG, Zurich.**»

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

Les modifications de la teneur, le prospectus auquel a été intégré le contrat de fonds, la feuille d'information de base ainsi que les derniers rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et, jusqu'à l'inscription de la fusion au registre du commerce, auprès de Credit Suisse (Suisse) SA en tant que banque dépositaire, ainsi que, à partir de l'inscription au registre du commerce, auprès d'UBS (Switzerland) AG en tant que banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 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.

IV. Fonction de gestion de fortune assumée par UBS Fund Management (Switzerland) AG 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»)

I. Fonction de gestion de fortune assumée par UBS Fund Management (Switzerland) AG

Avec effet au **30 août 2024**, la gestion de fortune du fonds immobilier n'est plus déléguée à un gestionnaire de fortune, mais assumée par la direction du fonds elle-même, sous réserve des approbations réglementaires en suspens.

Le changement n'entraîne pas de frais pour les investisseurs.

II. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord d'UBS Switzerland AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds comme suit au **30 août 2024**:

1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

§1 (modification en gras):

§ 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune

L'al. 4 est entièrement supprimé:

~~4. Le gestionnaire de fortune est Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich.~~

Les références au gestionnaire de fortune sont remplacées par la direction du fonds dans tout le contrat de fonds et le prospectus et les adaptations nécessaires sont apportées.

Des modifications rédactionnelles et formelles sont par ailleurs apportées, n'affectant en rien les droits des investisseurs.

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

Les modifications de la teneur, le prospectus auquel a été intégré le contrat de fonds ainsi que les derniers rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus 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 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.

V. Alignement stratégique de l'offre de produits et mise en œuvre de l'autorégulation AMAS (ESG)

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après «fonds immobilier»)

I. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord d'UBS Switzerland AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier le contrat de fonds immobilier.

Les investisseurs du fonds immobilier susmentionné sont informés par la présente des modifications suivantes du contrat de fonds:

1. § 8 Objectif et politique de placement

Il n'y a aucun changement en ce qui concerne la classification du fonds immobilier: il s'agit d'un fonds durable.

Dans le cadre de l'alignement stratégique de l'offre de produits et de la mise en œuvre de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité du 26 septembre 2022, l'approche ESG décrite dans § 8 est remplacée par un nouvel al. 4 dans § 8, qui a la teneur suivante:

«La direction de fonds aspire à une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés, qui reposent sur la gestion respectueuse des ressources non renouvelables et la protection du climat.

Le fonds immobilier poursuit la politique en matière de développement durable suivante: les aspects de la durabilité sont intégrés à l'ensemble du processus décisionnel et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles (intégration ESG). De plus, la direction du fonds oriente le portefeuille du fonds immobilier vers la réduction de l'empreinte écologique au fil du temps en diminuant les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille dans la durée (orientation vers le climat).

Pour ce fonds immobilier, la direction du fonds applique les approches de la durabilité «intégration ESG» et «orientation vers le climat», qui sont décrites en détail à l'al. 1.10.2 du prospectus.

En ce qui concerne l'orientation vers le climat, la direction du fonds a fixé les objectifs de développement durable suivants ('matrice d'objectifs'):

- émissions de CO₂ (kg CO₂e*/m² SRE**/an):
 - objectif zéro émission nette CO₂e pour les scopes 1 et 2 du portefeuille: 100% jusqu'en 2050
 - objectif intermédiaire: baisse des émissions de 60% jusqu'en 2035 pour les scopes 1 et 2 (base: 2019)
- consommation d'énergie (kWh***/m² SRE/an):
 - baisse de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) de 30% jusqu'en 2040 (base: 2019)
 - objectif intermédiaire: baisse de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) de 10% jusqu'en 2030 (base: 2019)
- sources d'énergie renouvelables de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) (part en % de la consommation d'énergie du portefeuille):
 - au moins 50% jusqu'en 2040
 - objectif intermédiaire: au moins 25% jusqu'en 2030
- taux de couverture de l'énergie et données d'émission CO₂e pour les scopes 1 et 2: 100% jusqu'en 2030
- le taux de couverture minimal de l'énergie et des données d'émission CO₂e pour les scopes 1 et 2 est de 70%.

* CO₂e = les équivalents CO₂ sont utilisés pour mesurer et comparer en une seule unité les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources

** SRE = surface de référence énergétique

*** kWh = kilowattheure

La direction du fonds investit l'intégralité des placements (selon l'alinéa 8), qui correspondent aux prescriptions de la politique en matière de durabilité. Les rapports sont établis en concordance avec les réglementations déterminantes de l'AMAS (cf. ch. 1.10.2 du prospectus).

Des informations complémentaires à ce sujet sont disponibles dans le prospectus.»

Les autres alinéas du § 8 du fonds restent inchangés.

Des modifications rédactionnelles et formelles sont par ailleurs apportées, n'affectant en rien les droits des investisseurs.

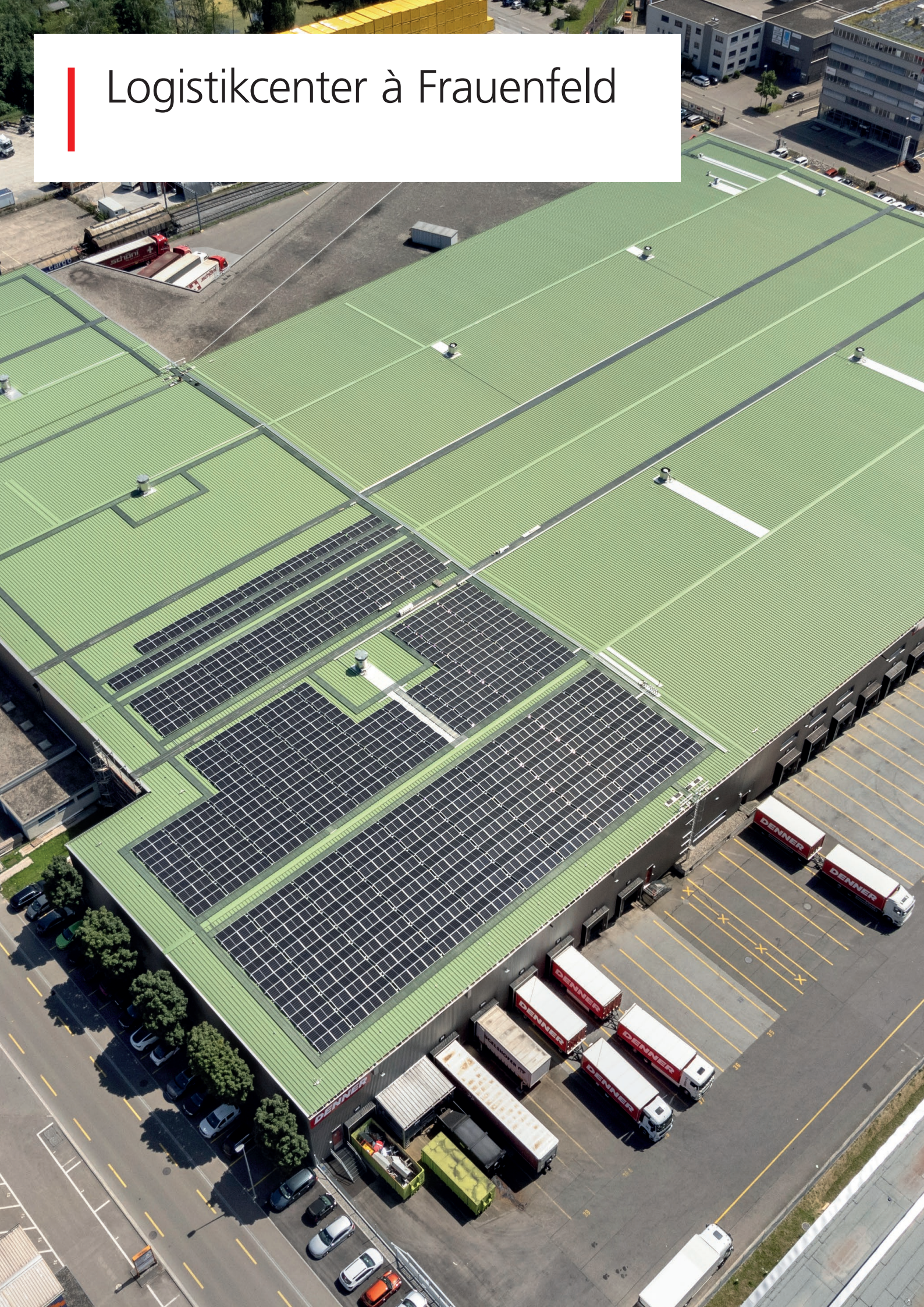
II. Modifications du prospectus

Le prospectus du fonds immobilier est adapté en conséquence.

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

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis en lien avec l'art. 35a al. 1 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.

Logistikcenter à Frauenfeld



Rapport de la gestion de portefeuille

Le fonds franchit le seuil du milliard à l'occasion de son dixième anniversaire. Avec l'achèvement du projet de nouvelle construction à Bülach et les quatre acquisitions réalisées au total, le portefeuille a enregistré une croissance de CHF 159,2 millions à CHF 1,06 milliard. Au cours de l'exercice 2023/2024, la hausse des frais de financement par des capitaux étrangers à hauteur de CHF 2,8 millions a été contrebalancée par des revenus supplémentaires de CHF 4,3 millions. Le taux de pertes sur loyers a diminué par rapport à l'année précédente et il se monte à 2,0%. Le fonds a enregistré une hausse de 0,3% de la valeur d'inventaire nette par part, qui s'établit à CHF 102.76. Il a réalisé une performance de 17,4%, qui est supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR: 15,3%). Le rendement du placement est de 3,8%.

Rapport sur le marché

L'économie suisse affiche une solide performance dans un contexte mondial agité

Après une croissance modérée de 0,7% en 2023, l'économie suisse a enregistré, malgré le manque de soutien venant de l'étranger, une croissance de 0,5% au premier trimestre 2024, et même légèrement supérieure à la moyenne (de 0,7%) au deuxième trimestre. Au troisième trimestre, la croissance (de 0,2%) a toutefois connu un nouveau ralentissement en raison de la faiblesse de l'industrie. Pour toute l'année 2024, on table sur une croissance de 1,4%. Après la nette progression en 2023 (+77 200 équivalents temps plein (ETP)), la croissance de l'emploi a été plutôt modérée au premier semestre 2024 (+26 900 ETP). De même, le taux de chômage a augmenté depuis janvier, passant de 2,2% à 2,6% en octobre. En revanche, l'inflation a continué de baisser et depuis plus d'un an, elle évolue constamment dans la plage visée par la Banque nationale suisse (BNS), soit entre 0% et 2%. En conséquence, le taux directeur a encore été abaissé de 50 points de base en décembre à 0,5%, après les réductions de 25 points de base déjà survenues en mars, en juin et en septembre 2024. On s'attend par ailleurs à une nouvelle baisse de taux de 25 points de base en mars 2025.

Stabilisation des meilleurs rendements, nouvelle extension de la prime de risque

Alors que les placements immobiliers suisses avaient quelque peu perdu de leur attrait ces deux dernières années, le moral des investisseurs s'est considérablement amélioré en 2024, notamment grâce à la normalisation de la prime de risque pour les placements immobiliers directs. Outre le recul persistant de la rémunération des emprunts de la Confédération, les corrections des rendements immobiliers ont un effet positif dans le cas présent. Selon CBRE, les meilleurs rendements ont augmenté de 60 points de base entre l'été 2022 et l'été 2023. Les meilleurs rendements dans le segment des bureaux publiés par Wüest Partner ont enregistré une hausse de 70 points de base par rapport à leur plus bas niveau atteint au deuxième trimestre 2022. Depuis le début de l'année, les rendements des placements immobiliers suisses directs sont toutefois redevenus stables.

Les fondamentaux des immeubles commerciaux restent robustes, malgré les vents contraires

Tandis que les changements structurels, avec la croissance du marché en ligne et certaines tendances à la démondialisation, soutiennent la demande relative aux immeubles de logistique, la conjoncture a un effet de frein sur l'activité, même dans le segment de la logistique. Selon CBRE, le taux de l'offre a néanmoins augmenté de seulement 10 points de base environ par rapport à l'année dernière pour atteindre 2,6% au troisième trimestre 2024. Malgré la légère hausse des indicateurs, l'offre se fait rare, notamment parce que les surfaces libres se concentrent souvent sur des immeubles assez anciens, qui ne sont pas conformes aux exigences actuelles du point de vue de la taille, de la conception du plan d'ensemble, des équipements techniques et de la durabilité. En conséquence, les loyers de premier ordre poursuivent leur hausse d'environ 4,7% par rapport à l'année précédente, s'établissant actuellement à CHF 220 par m² et par année.

Les surfaces de bureau sont affectées par l'incertitude persistante concernant les futurs besoins en surfaces face aux modèles de travail hybrides et par la conjoncture. Malgré tout, le marché suisse des bureaux se montre toutefois relativement robuste. En plus de la croissance de l'emploi, la faible popularité du télétravail en Suisse en comparaison internationale soutient le marché des bureaux. De ce fait, le taux de l'offre moyen reste stable, avec un transfert toujours marqué de la demande vers des biens de standing. La polarisation du marché locatif se manifeste également par une forte hausse des loyers de premier ordre, tandis que la dynamique des loyers moyens est très modérée.

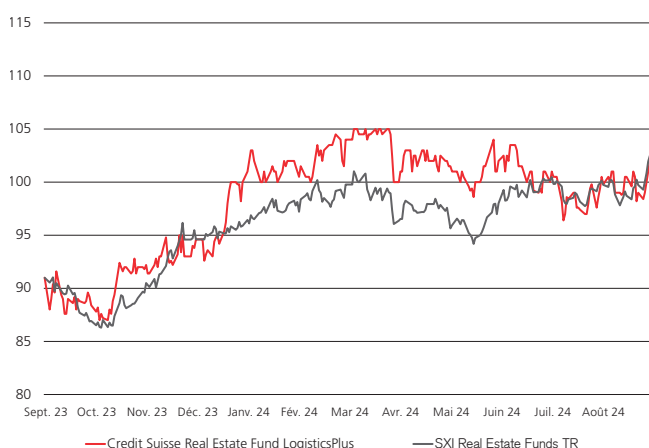
Les informations les plus récentes sur la recherche en Suisse, comme les dernières perspectives de notre expert en la matière, sont disponibles sur notre site Internet: www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate.html

Evolution du fonds durant l'exercice 2023/2024

Cours de la bourse et performance

Le cours de la bourse a augmenté de CHF 91.00 à CHF 103.00 au cours de l'exercice 2023/2024. Cette hausse a permis de dégager un agio de 0,2% par rapport au disagio de -11,2% de l'année dernière. Cette valeur est inférieure à la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. En tenant compte de la distribution de CHF 3.50 par part, on obtient une performance de 17,4% pour l'exercice écoulé. Le CS REF LogisticsPlus a donc une performance supérieure à l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui affichait une plus-value de 15,3% à la fin de la même période.

Fonds de performance et benchmark



Remarque: la performance passée ne garantit nullement l'évolution future.

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Durant l'exercice sous revue, la valeur d'inventaire par part a augmenté de 0,3%, passant de CHF 102.49 à CHF 102.76. Cette hausse résulte avant tout de l'augmentation de la valeur vénale du projet de nouvelle construction de Bülach qui s'est achevé avec succès. La distribution de l'année dernière et l'évolution de la valeur d'inventaire débouchent sur un rendement des placements attractif de 3,8% pour l'exercice 2023/2024.

Sur la base de ce résultat, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution au niveau de CHF 3.50 par part. Sur la base du cours de la bourse de CHF 103.00 à la fin de l'exercice, cela donne un rendement sur distribution de 3,4%, avec une quote-part de distribution de 100,7%.

Portefeuille immobilier

Le CS REF LogisticsPlus a augmenté le total des valeurs vénales de 17,7% au cours de l'exercice 2023/2024, qui est passé de CHF 901,2 millions à CHF 1060,4 millions. La valeur du portefeuille immobilier a donc augmenté de CHF 159,2 millions par rapport à l'année précédente. La croissance du portefeuille s'appuie notamment sur les quatre acquisitions réalisées à Frauenfeld, Schmittlen, Oberentfelden et Interlaken ainsi que sur l'achèvement du projet de nouvelle construction à Bülach. La contribution aux augmentations de la valeur vénale des immeubles du portefeuille existant a été positive par rapport à l'année précédente. Sans tenir compte des achats et des ventes et en excluant les investissements, une plus-value de CHF 6,9 millions ou 0,8% a été enregistrée.

Une nette amélioration de la rentabilité a pu être atteinte par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs sont passés de CHF 42,1 millions à CHF 46,1 millions, soit une augmentation de 9,7%.

Les acquisitions des deux entrepôts de logistique à Frauenfeld et Schmittlen ont contribué de façon prépondérante à cette hausse. L'achèvement du bâtiment de logistique ultramoderne à Bülach améliorera encore le résultat du prochain exercice. Le résultat total de l'exercice 2023/2024 est composé des catégories d'utilisation suivantes: Logistique: 43,4%, Stock: 20,4%, Bureau: 14,3%, Industrie et production: 11,6%, Autres: 10,3%.

Le taux de pertes sur loyers a diminué de 0,63% par rapport à l'année précédente, ce qui a conduit à un taux de pertes sur loyers cumulé de 2,0% au 30 septembre 2024.

Éléments marquants concernant le portefeuille immobilier



Bail de 19 ans indexé à 100%



Installation photovoltaïque



Bail de 19 ans indexé à 100%



Raccordement ferroviaire

Achat d'un immeuble de logistique à Frauenfeld

Au cours de l'exercice écoulé, le fonds a fait l'acquisition de l'immeuble de logistique construit en 1976 dans le cadre d'un transfert du fonds immobilier Credit Suisse 1a Immo PK. L'immeuble, qui a été partiellement rénové en 2023 et 2024, dispose de 26 513 m² de surface louable et est utilisé comme centre de distribution des marchandises. Une installation photovoltaïque qui couvre les besoins en électricité du locataire a été montée sur la toiture de l'entrepôt.

Le bien immobilier se trouve sur un terrain d'une superficie de 39 434 m² et jouit d'un très bon emplacement, à proximité immédiate de la bretelle d'accès à l'autoroute A7 «Frauenfeld-Ost».

Le bail de longue durée avec un seul locataire est valable jusqu'en 2043 et génère chaque année des revenus locatifs de CHF 2,8 millions.

Key Facts

Volume d'investissement: CHF 53,5 millions

Loyers encaissés: CHF 2,8 millions

WAULT: 19,2 ans

Rendement brut: 5,2%

Achat d'un immeuble de logistique à Schmitten

L'entrepôt de logistique, dont la construction remonte à 1991, a également été acquis dans le cadre d'un transfert du fonds immobilier Credit Suisse 1a Immo PK. Il est situé sur l'un des principaux axes routiers du canton de Fribourg, l'autoroute A12, qui assure une liaison importante d'un point de vue logistique entre la Suisse romande et Berne. De plus, le terrain d'une superficie de 41 142 m² est desservi par un raccordement ferroviaire. Le site est donc parfaitement adapté à son utilisation actuelle comme centre de distribution des marchandises.

L'immeuble a une surface locative de 23 500 m² et actuellement, il fait l'objet d'une rénovation partielle en cours d'exploitation dans le cadre de laquelle il est prévu de poser sur la nouvelle toiture de l'entrepôt une installation photovoltaïque performante qui alimentera en électricité la flotte de camion du locataire. Avec des recettes annuelles de CHF 2,6 millions, cela donne un rendement brut de 5,4%. Le bail avec l'unique locataire a été conclu pour une longue durée et a une durée résiduelle de plus de 19 ans.

Key Facts

Volume d'investissement: CHF 48,2 millions

Loyers encaissés: CHF 2,6 millions

WAULT: 19,2 ans

Rendement brut: 5,4%



Pompes à chaleur avec sondes géothermiques et installation photovoltaïque



Grande capacité d'utilisation par des tiers



Certificat DGNB Gold



Bail de 10 ans indexé à 100%

Achèvement de la nouvelle construction «Fiege Logistik» à Bülach

Dans l'exercice sous revue, le CS REF LogisticsPlus a achevé son projet de construction neuve à Bülach. L'immeuble est situé juste à côté de l'autoroute A51, à quelques mètres seulement de l'entrée «Bülach Nord». Le fonds poursuit ainsi le développement du parc de logistique à Bülach. L'entrepôt de deux étages dispose de halles d'une hauteur de dix mètres au rez-de-chaussée et de six mètres à l'étage supérieur. La charge maximale pouvant être exercée sur le sol varie entre 1500 kg/m² et 5000 kg/m². Comme les voies ferroviaires ne sont pas nécessaires pour le moment, elles ont été recouvertes et pourront être remises en service sans problème en cas d'utilisation ultérieure. L'immeuble présente ainsi une grande capacité d'utilisation par des tiers, qui facilitera sa future relocation.

Le projet qui représente un volume d'investissement de près de CHF 40 millions comporte 16 770 m² de surface logistique et 1250 m² de surface de bureau. La production de chaleur se fait au moyen d'une pompe à chaleur à air. Une installation photovoltaïque a été posée sur les toits plats.

La première pierre de la construction a été posée en mai 2023. Les travaux se sont achevés en août 2024 et l'immeuble a

obtenu la certification DGNB Gold. Il a pu être livré à son futur locataire exclusif dans les délais et sans dépassement de coûts. Un bail de 10 ans indexé à 100% a été conclu à cette fin.

Key Facts

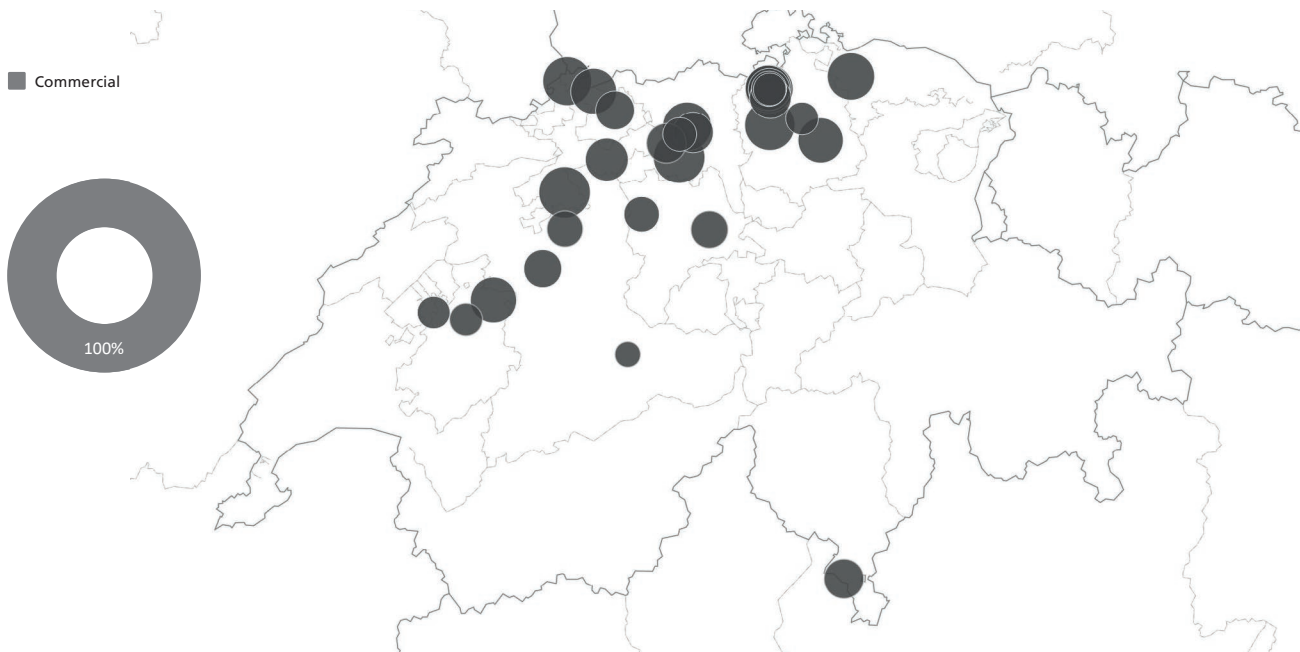
Volume d'investissement:	CHF 39,3 millions
Loyers encaissés:	CHF 2,0 millions
WAULT:	10 ans
Rendement brut:	5,1%
Certificat immobilier:	DGNB Or
Achèvement:	août 2024



Acquisition d'un immeuble de plusieurs locataires à Oberentfelden

Le bâtiment industriel bien situé en bordure de l'autoroute A1 est tout à fait adapté à la priorité d'investissement du fonds. Avec une durée résiduelle du bail (WAULT) de six ans et des locataires très solvables, il génère un cash-flow stable d'environ CHF 1,2 million sur une superficie de près de 11 200 m². Ce bâtiment occupé par plusieurs locataires constitue un enrichissement pour le fonds et il réduit le risque potentiel de relocation. L'immeuble dispose en outre d'une installation photovoltaïque performante sur sa toiture, qui couvre en grande partie les besoins des locataires en électricité.

Priorités d'investissement du CS REF LogisticsPlus



Property Finder

Sur une carte de Suisse, Property Finder offre un accès interactif aux immeubles du «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus». www.ubs.com/property-finder

Rapport de développement durable

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus
2023/2024

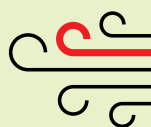
Survol de nos indices de durabilité¹



Intensité énergétique

43.1

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions
de gaz à effet de serre

5.5

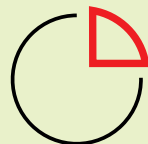
kg CO₂e/m² SRE/an



Mélange de sources
d'énergie

38,4%

Energies renouvelables



Couverture des données

77,1%

Nos objectifs en matière de développement durable

Jusqu'en 2030

- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires en kWh/m² SRE/an)
- Part d'énergie renouvelable au moins 25% (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires)
- Couverture données 100%

Jusqu'en 2035

- Réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre de 60% par rapport à 2019 (scopes 1 et 2 en kg CO₂e/m² SRE/an)

Jusqu'en 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires en kWh/m² SRE/an)
- Part d'énergie renouvelable au moins 50% (électricité générale et chaleur, sans l'électricité des locataires)

Jusqu'en 2050

- Zéro émission nette de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

¹ Les indices de durabilité sont calculés selon la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers» selon REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Vous trouverez des détails sur ces indices et sur notre engagement en matière de développement durable sur les pages suivantes de notre site Internet <https://www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability.html> ainsi que dans notre rapport global de développement durable.

Le terme équivalents de CO₂ (CO₂e) est utilisé pour mesurer et comparer en une seule unité les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources. Les gaz à effet de serre comme le dioxyde de carbone (CO₂), le protoxyde d'azote (N₂O), le méthane (CH₄) ainsi que d'autres présentent différentes qualités entraînant un réchauffement de la couche d'ozone. Dans l'immobilier, le CO₂ représente la plus grande partie des gaz à effet de serre émis, la part des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation du CO₂e permet d'exprimer l'impact de ces gaz sur le climat dans une unité commune. En principe, Real Estate Switzerland rend compte des CO₂e.

Notre voie vers la réalisation de l'objectif zéro émission nette de gaz à effet de serre

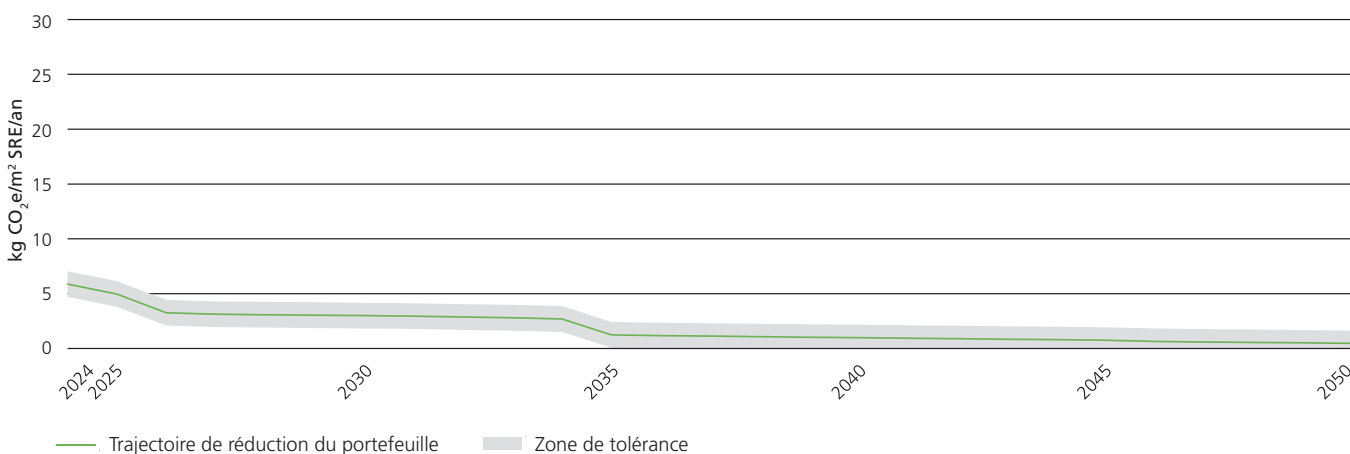
Stratégie claire de développement durable depuis 2010

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2010 déjà une stratégie de développement durable clairement définie. L'intégration de critères de développement durable tout au long du cycle de vie des immeubles (intégration ESG) en constitue un élément important. Dans le cadre de notre analyse interne de durabilité, nous tenons par exemple compte de critères comme la qualité écologique, le patrimoine bâti, les risques environnementaux, les mesures d'efficacité au niveau de l'exploitation et la sécurité.

Orientation vers le climat

Afin de réaliser le mieux possible nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2023 une trajectoire de réduction CO₂ pour nos immeubles, qui est réévaluée chaque année. Les mesures ayant déjà été mises en œuvre et celles prévues à l'avenir sont intégrées à la nouvelle évaluation. Cette comparaison annuelle de l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (situation réelle) avec la trajectoire de réduction CO₂ (situation visée) nous aide à déceler à un stade précoce si les prescriptions nationales et locales sont respectées et si des mesures correspondantes doivent au besoin être engagées.

Trajectoire de réduction CO₂ (Emissions scopes 1 et 2)



Bases de calcul

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ prévisionnelle, 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 2023. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toutes les périodes d'évaluation, celles-ci ont été complétées par extrapolation des valeurs de l'année suivante ou précédente ou en se basant sur des indices de référence. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO₂ s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

Incertitudes qui demeurent

Lors de l'interprétation des résultats, il faut tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'il ne prend en considération 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).

Risques climatiques

Comme le secteur immobilier contribue en grande partie aux émissions de gaz à effet de serre en Suisse, il est dans le collimateur des régulateurs. Dans le même temps, les conséquences du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui en résultent exposent nos bâtiments à des risques substantiels. Pour gérer les biens immobiliers de façon durable, il est indispensable de connaître ces risques climatiques dits transitoires et physiques. Les risques climatiques physiques sont des risques qui peuvent survenir davantage en raison des changements climatiques et se manifester de façon plus extrême. Il s'agit par exemple

des inondations, de la grêle ou de la sécheresse. Le CS REF LogisticsPlus évalue chaque année le risque potentiel d'augmentation des sinistres et se demande comment il est possible de concevoir les immeubles en vue de leur conformité future aux conditions à remplir. Les risques climatiques transitoires découlent de la transition vers une économie faible en CO₂e ou à bas-carbone, par exemple par le biais d'exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions de CO₂. Le CS REF LogisticsPlus mesure les risques climatiques transitoires en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction CO₂ au niveau des immeubles et des produits.

Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

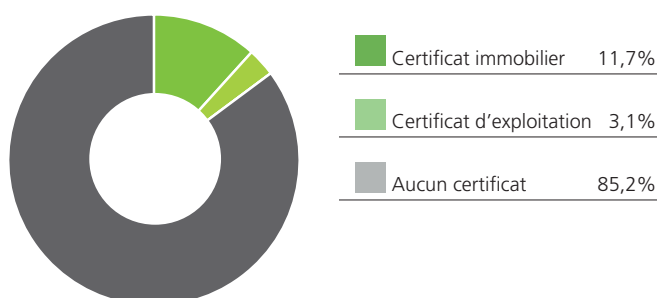
L'évaluation d'une sélection de projets de construction (nouvelles constructions et rénovations complètes) est effectuée à l'aide du label de qualité propriétaire greenproperty pour lequel une évaluation afférente au projet et au contexte des immeubles est réalisée dans le cadre d'un processus de contrôle à plusieurs niveaux en vue de l'attribution d'un label de qualité «or», «argent» et «bronze».

De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie, DGNB) sont utilisés pour évaluer la qualité des projets de construction et des immeubles du point de vue de leurs propriétés en termes de durabilité.

Certificats immobiliers et label énergétique

Par rapport à la valeur du marché, le CS REF LogisticsPlus a reçu pour 12% un certificat immobilier (DGNB, Minergie) et obtenu pour 3% la certification «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous aide à améliorer et à optimiser les bâtiments du portefeuille. De plus, certains immeubles ont obtenu plusieurs certifications.

Part d'immeubles certifiés en % de la valeur du marché



Résultat GRESB 2024 – CS REF LogisticsPlus Standing Investment: 4 étoiles, Green Star

Score GRESB	
Score	82 / 100
Average	76
Peer Average	83

Environmental	
Score	44 / 62
Average	42
Peer Group Average	47

Social	
Score	18 / 18
Average	16
Peer Group Average	17

Governance	
Score	20 / 20
Average	18
Peer Group Average	19

Benchmark CO₂ de REIDA

Le benchmark CO₂ de REIDA repose sur les chiffres réels de la consommation énergétique. Pour continuer de faire progresser le thème de la transparence et de la comparabilité au sein de notre branche, nous avons également participé au benchmark CO₂ REIDA en 2024.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

En 2024 aussi, nous avons participé au GRESB. Le GRESB est la référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier. Le GRESB analyse les produits de placements immobiliers d'après les critères ESG et il compare le portefeuille avec son groupe de pairs. L'évaluation maximale de la cote GRESB est de cinq étoiles.

Nos indices environnementaux en détail

	Unité	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Année de base 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	416 535	383 859	307 231
Surface déterminante (SRE)	m ²	321 270	331 163	222 789
Taux de couverture	%	77,1	86,3	72,5
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)				
Consommation énergétique:	MWh/an	13 851	20 844	17 631
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	43,1	62,9	79,1
Mazout	%	24,3	20,6	38,6
Gaz de chauffage	%	18,2	31,8	21,8
Pellets/copeaux de bois	%	1,2	0,8	0,0
Chauffage à distance	%	32,2	24,8	22,2
Pompe à chaleur, chaleur naturelle	%	0,0	0,0	0,0
Pompe à chaleur, électricité	%	0,0	0,0	0,0
Electricité générale	%	24,1	21,9	17,4
Part renouvelable	%	38,4	32,1	25,8
Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)				
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)	t CO ₂ e/an	1 772	2 843	2 841
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	5,5	8,6	12,8
Intensité scope 1	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	4,1	6,9	10,8
Intensité scope 2	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	1,5	1,7	1,9
Chiffres-clés électricité des locataires				
Taux de couverture électricité des locataires	%	55,5	62,8	–
Consommation énergétique électricité des locataires	MWh/an	9 002	11 298	–
Intensité énergétique électricité des locataires	kWh/m ² SRE/an	38,9	46,8	–
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13 électricité des locataires)	t CO ₂ e/an	163	204	–
Intensité scope 3.13 (électricité des locataires)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	0,7	0,8	–
Indices photovoltaïques				
Puissance PV cumulée	kWp	1 936	1 936	1 405
Electricité PV produite	MWh/an	1 773	1 336	1 360
Indices eau				
Taux de couverture eau	%	66,4	77,3	37,2
Consommation d'eau:	m ³ /an	22 798	45 480	44 519
Intensité	m ³ /m ² SRE/an	0,08	0,15	0,39

Méthode de calcul

Les indices de durabilité sont calculés selon la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers» par REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, les facteurs d'émission de la dernière étude d'Intep sont utilisés. La surface totale comprend tous les immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille durant la période de reporting (douze mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus. Les valeurs des années précédentes ont été adaptées en raison de changements substantiels survenus au niveau de la disponibilité des données et des bases de calcul. Vous trouverez des informations complémentaires à ce sujet ici: www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Notes concernant les scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes selon le Greenhouse Gas (GHG) Protocol.

Scope 1: émissions directes qui sont directement occasionnées dans le bâtiment par la combustion de mazout, de gaz naturel et de biogaz.

Scope 2: émissions indirectes qui sont occasionnées lors de la production de chauffage à distance acheminé et d'électricité générale dans les services industriels.

Scope 3: émissions indirectes qui sont occasionnées par différents processus en amont et en aval ainsi que lors de la production de l'électricité des locataires acheminée (p. ex. émissions liées à l'électricité des locataires dans le scope 3.13).

Caractéristiques du portefeuille

La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles en portefeuille. La surface déterminante contient la SRE des immeubles en portefeuille avec suffisamment de données énergétiques. Le taux de couverture se définit comme la surface déterminante par rapport à la surface totale.

Chiffres-clés énergie

Dans les différents immeubles, il a été possible de réduire la consommation d'énergie et d'augmenter l'efficacité énergétique grâce à des rénovations énergétiques. La consommation énergétique pour l'ensemble du portefeuille peut présenter des fluctuations à court terme en raison de l'évolution de la couverture des données ou de l'utilisation.

Chiffres-clés émissions de gaz à effet de serre

Le remplacement des énergies fossiles représente une mesure importante pour atteindre notre objectif zéro émission nette. Dans ce contexte, nous donnons la priorité aux projets ayant le plus fort potentiel d'impact.

Chiffres-clés électricité des locataires

Nous collectons le mieux possible la consommation d'électricité des locataires de nos immeubles. Les émissions qui en résultent sont inscrites au bilan selon le GHG protocol dans le scope 3.13.

Indices photovoltaïque

L'utilisation d'installations photovoltaïques est une mesure importante pour contribuer au tournant énergétique. Sept installations photovoltaïques sont déjà en exploitation en ce moment et de nouvelles installations sont en voie de l'être.

Indices eau

L'eau devient pour nous aussi une ressource de plus en plus rare. C'est pourquoi nous prenons des mesures concrètes, comme la pose de robinetteries pour économiser l'eau ou réduire l'intensité de l'eau de nos immeubles.

« Le développement écologique des nouveaux immeubles de logistique est un élément central de notre stratégie de croissance. Grâce aux grandes installations photovoltaïques, les immeubles de logistique gris deviennent des centrales électriques vertes. »

Sascha Paul
Product Manager
Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus



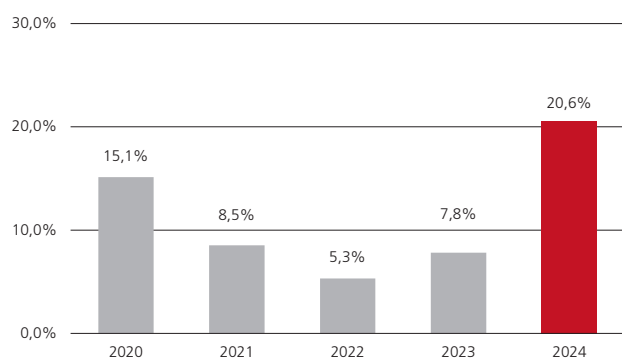
Rapport financier

Notes concernant le compte de fortune

La fortune nette du fonds à la clôture de l'exercice s'élève à CHF 822,1 millions et a donc augmenté de 0,3% par rapport à l'année précédente.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire se monte à CHF 218,3 millions, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 20,6% et est donc inférieur à la limite maximale de 33,3% définie dans le contrat de fonds.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des engagements de paiement contractuels à la date de clôture du bilan s'élève à CHF 26,5 millions.

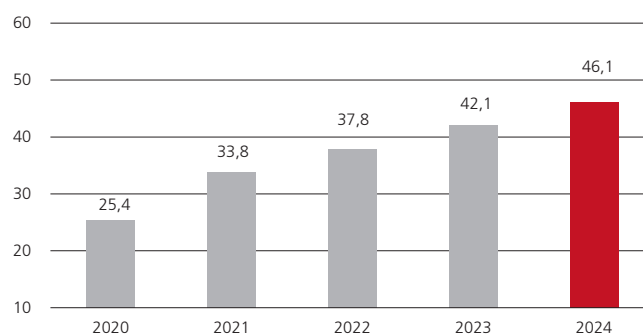
Les impôts dus en cas de liquidation (éventuels impôts sur le bénéfice et les gains immobiliers ainsi que droits de mutation potentiels) sont estimés à CHF 6,3 millions. L'augmentation de CHF 1,8 million par rapport à l'année précédente s'explique principalement par l'augmentation des valeurs vénales.

Notes concernant le compte de résultats

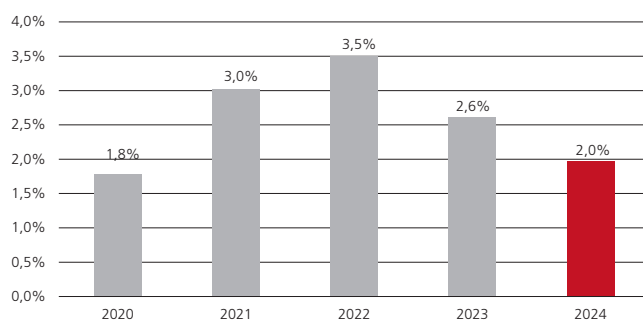
Les revenus locatifs ont augmenté de CH 4,1 millions ou 9,7% pour atteindre CHF 46,1 millions durant l'exercice 2023/2024. Au cours de l'année sous revue, le taux de pertes sur loyers a enregistré une nette baisse, passant de 2,6% à 2,0% des revenus locatifs théoriques.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice est de 8,9 ans.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF

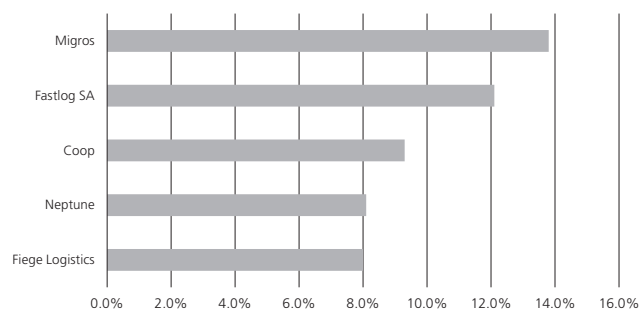


Evolution des taux de pertes sur loyers



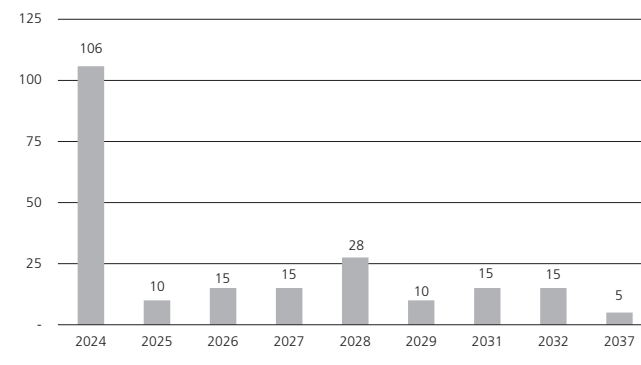
A la date de clôture du bilan, cinq baux de location représentent plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs.

Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



Les intérêts hypothécaires se montent à CHF 3,6 millions. Les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées afin de réduire le risque d'évolution des taux sous l'angle du portefeuille. Le taux d'intérêt moyen pondéré du financement par des fonds étrangers à la fin de l'exercice est de 2,0% et la durée résiduelle moyenne pondérée du financement par des fonds étrangers s'élève à 2,9 ans.

Echéance hypothèques par exercice comptable en millions de CHF



La somme de CHF 1,2 million, qui représente 2,6% des revenus locatifs, a été affectée à la position «Entretien ordinaire/réparations». A la clôture de l'exercice, les charges immobilières se montent à CHF 1,7 million, ce qui correspond à 3,6% des revenus locatifs.

Les immeubles pour lesquels des rénovations partielles sont effectuées continuent d'être gérés comme des «constructions achevées». Les positions débitrices correspondantes du compte de résultats continuent d'être gérées sans changement. En revanche, pour les immeubles qui ont été reclassés dans les «immeubles en construction» en raison de transformations totales, aucun loyer ni aucune vacance ne sont portés au débit à partir du moment du reclassement.

Le résultat en capital non réalisé découle de la différence de variation entre les valeurs comptables et les valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à CHF 30,3 millions. Après prise en compte d'une affectation aux provisions pour les futures réparations de CHF 0,7 million et d'un prélèvement de CHF 0,8 million pour l'entretien extraordinaire, le solde des provisions pour les futures réparations se monte à CHF 1,5 million ou 3,2% des revenus locatifs.

Compte financier

Compte de fortune

Valeur vénale	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces)	876 512.47	1 277 379.57	-400 867.10
Immeubles, divisés en			
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	0.00	21 840 000.00	-21 840 000.00
Immeubles à usage commercial	1 060 360 000.00	879 320 000.00	181 040 000.00
Total immeubles	1 060 360 000.00	901 160 000.00	159 200 000.00
Autres actifs	12 784 958.39	20 222 361.23	-7 437 402.84
Fortune totale du fonds	1 074 021 470.86	922 659 740.80	151 361 730.06
Engagements à court terme			
Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-105 800 000.00	-25 400 000.00	-80 400 000.00
Autres engagements à court terme	-27 307 352.01	-27 739 409.28	432 057.27
Total des engagements à court terme	-133 107 352.01	-53 139 409.28	-79 967 942.73
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-112 501 500.00	-45 000 000.00	-67 501 500.00
Total des engagements à long terme	-112 501 500.00	-45 000 000.00	-67 501 500.00
Total engagements	-245 608 852.01	-98 139 409.28	-147 469 442.73
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	828 412 618.85	824 520 331.52	3 892 287.33
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-6 334 000.00	-4 572 000.00	-1 762 000.00
Fortune nette du fonds	822 078 618.85	819 948 331.52	2 130 287.33

Variation de la fortune nette du fonds

	01.10.2023-30.09.2024 CHF	01.10.2022-30.09.2023 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	819 948 331.52	850 042 564.82	-30 094 233.30
Distribution annuelle ordinaire	-28 000 000.00	-28 000 000.00	0.00
Solde des mouvements des parts, sans participation des souscripteurs/porteurs de parts sortants aux revenus courus	0.00	0.00	0.00
Résultat total	30 256 287.33	-2 660 233.30	32 916 520.63
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour futures réparations	-126 000.00	566 000.00	-692 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	822 078 618.85	819 948 331.52	2 130 287.33
Valeur nette d'inventaire par part	102.76	102.49	0.27
Moins distribution période sous revue	3.50	3.50	0.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	99.26	98.99	0.27

Evolution des parts

	01.10.2023-30.09.2024 Nombre	01.10.2022-30.09.2023 Nombre	Variation Nombre
Portefeuille en début d'exercice comptable	8 000 000	8 000 000	0
Parts émises	0	0	0
Parts reprises	0	0	0
Portefeuille en fin de période sous revue	8 000 000	8 000 000	0

Compte de résultats

Produits	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Variation CHF
Revenus des avoirs postaux et bancaires à vue	14 554.81	0.00	14 554.81
Loyers (rendements bruts)	46 119 492.80	42 055 997.15	4 063 495.65
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	90 725.25	0.00	90 725.25
Autres revenus	835 098.27	731 329.14	103 769.13
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts	0.00	0.00	0.00
Total des revenus	47 059 871.13	42 787 326.29	4 272 544.84
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 564 674.23	-795 492.20	-2 769 182.03
Rentes de droits de superficie payées	-1 191 024.20	-1 203 189.30	12 165.10
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-1 207 595.15	-814 474.14	-393 121.01
Entretien extraordinaire/réparations	-1 765 538.20	-1 512 078.95	-253 459.25
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-1 664 446.07	-1 085 868.34	-578 577.73
Frais d'administration	-71 566.68	-49 552.64	-22 014.04
Impôts et taxes	-3 880 025.08	-1 786 218.99	-2 093 806.09
Charges d'estimation	-61 194.00	-54 096.00	-7 098.00
Charges de la société d'audit ¹	-56 937.08	-68 116.41	-11 179.33
Provisions pour réparations futures			
Versements	-699 000.00	-799 000.00	100 000.00
Prélèvements	825 000.00	233 000.00	592 000.00
Rémunérations de la direction du fonds			
selon contrat de fonds	-4 613 298.70	-4 668 256.09	54 957.39
à la banque dépositaire	-163 989.67	-170 008.51	6 018.84
au market maker	-13 665.81	-85 004.26	71 338.45
à la gérance immobilière	-969 387.90	-889 017.95	-80 369.95
Autres charges	-19 949.22	-365 438.24	345 489.02
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total charges	-19 117 291.99	-14 112 812.02	-5 004 479.97
Résultat net	27 942 579.14	28 674 514.27	-731 935.13
Gains et pertes en capitaux réalisés	-40 391.81	-2 847.57	-37 544.24
Résultat réalisé	27 902 187.33	28 671 666.70	-769 479.37
Gains et pertes en capitaux non réalisés	4 116 100.00	-33 449 900.00	37 566 000.00
Variation des impôts dus en cas de liquidation	-1 762 000.00	2 118 000.00	-3 880 000.00
Résultat total	30 256 287.33	-2 660 233.30	32 916 520.63

Utilisation du résultat

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice	27 942 579.14	28 674 514.27	-731 935.13
Report de l'exercice précédent	1 338 487.80	663 973.53	674 514.27
Résultat disponible pour la distribution	29 281 066.94	29 338 487.80	-57 420.86
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	-28 000 000.00	-28 000 000.00	0.00
Report à nouveau	1 281 066.94	1 338 487.80	-57 420.86

Distribution pour 2023/2024

(Coupon n° 11 date ex 10.12.2024)

Brut	CHF 3.5000
moins impôt anticipé suisse	CHF 0.0000
net par part (payable dès le 12.12.2024)	CHF 3.5000

¹ Les charges de la société d'audit se rapportent exclusivement aux prestations de contrôle au cours de l'année sous revue et de l'année précédente.

Annexe

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. La fusion de Credit Suisse Funds AG avec UBS Fund Management (Switzerland) AG a été achevée avec succès le 30 avril 2024. UBS Fund Management (Switzerland) AG a repris la direction du fonds à cette date. La société Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA a été radiée du registre du commerce du canton de Zurich au 30 août 2024 et aujourd'hui, elle n'existe donc plus en tant qu'unité juridique distincte. Tous les droits et obligations de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA ont donc été transférés à UBS Fund Management (Switzerland) AG. L'orientation stratégique du portefeuille de produits est évaluée en continu.

Annexe au 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles (en mio. CHF)	0,0	0,0
Montant du compte de provisions pour réparations futures (en mio. CHF)	1,5	1,6
Montant du compte prévu pour être réinvesti (en mio. CHF)	0,0	0,0
Valeur totale assurée de la fortune (en mio. CHF)	835,6	720,7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	0	42 000 ¹

Chiffres-clés

	30.09.2024	30.09.2023
Taux des pertes sur loyers	2,0%	2,6%
Quote-part des fonds étrangers	20,6%	7,8%
Rendement sur distribution	3,4%	3,9%
Quote-part de distribution (payout ratio)	100,7%	95,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	79,9%	79,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,59%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,74%	0,74%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3,7%	-0,3%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,4%	-0,2%
Agio/Disagio	0,2%	-11,2%
Performance	17,5%	-15,9%
Rendement de placement	3,8%	-0,3%

Calcul selon information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état le 31.03.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland)

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. 64 al. 1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives de l'AMAS relatives aux fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par la FINMA, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation est effectuée au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. 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. La valeur vénale des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans certains cas, notamment lors de l'achat ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

De plus amples informations concernant les méthodes d'estimation, les indications quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

¹ Les parts dénoncées au 30 septembre 2023 seront remoursées en décembre 2024.

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,5%	1,0%	0,5%	1,0%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
– 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)	2,10%	5,0%	2,11%	5,0%
– 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	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%
– 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	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
Rémunérations de la banque dépositaire				
Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
Rémunérations versées au market maker				
Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
Achats d'immeubles	19,5	19,5
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	7,0	39,9

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

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
De 1 à 5 ans	67,5	5,0
> 5 ans	45,0	40,0

Placements

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
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)	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)	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 «Liste des immeubles»	1 060,4	901,2
Total placements	1 060,4	901,2

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

Evolution du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie de bien	Transfert de propriété
Achats			
Frauenfeld ¹	Langfeldstrasse 89	Immeuble à usage commercial	29.04.2024
Interlaken	Untere Bönigstrasse 27	Immeuble à usage commercial	22.08.2024
Oberentfelden	Suhrerstrasse 57 / Suhrenmattengässli 8	Immeubles à usage commercial	01.11.2023
Schmiten ¹	Bahnhofstrasse 47, 47a	Immeubles à usage commercial	26.04.2024
Ventes			
Uetendorf	Zelgstrasse 79	Immeuble à usage commercial	01.10.2023

Transactions entre placements collectifs selon art. 101, al. 3, OPC-FINMA¹

Durant l'exercice en cours, le CS REF LogisticsPlus a transféré deux valeurs immobilières (Frauenfeld et Schmiten) à un autre fonds immobilier (Credit Suisse 1a Immo PK) de la même direction du fonds.

Hypothèques

Envers des tiers

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
25.08.2023 – 15.10.2023	2,24%	13 800 000	–	–13 800 000	–
15.09.2023 – 31.10.2023	2,26%	8 800 000	–	–8 800 000	–
29.09.2023 – 31.10.2023	2,19%	2 800 000	–	–2 800 000	–
15.10.2023 – 15.11.2023	2,18%	–	9 200 000	–9 200 000	–
31.10.2023 – 30.11.2023	2,18%	–	8 800 000	–8 800 000	–
31.10.2023 – 30.11.2023	2,18%	–	2 800 000	–2 800 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,18%	–	6 200 000	–6 200 000	–
06.12.2023 – 12.01.2024	2,18%	–	2 800 000	–2 800 000	–
15.12.2023 – 12.01.2024	2,19%	–	4 900 000	–4 900 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,17%	–	2 800 000	–2 800 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,20%	–	8 800 000	–8 800 000	–
14.12.2023 – 14.02.2024	2,14%	–	23 000 000	–23 000 000	–
14.12.2023 – 14.02.2024	2,25%	–	5 000 000	–5 000 000	–
29.12.2023 – 28.02.2024	2,17%	–	8 000 000	–8 000 000	–
26.02.2024 – 28.02.2024	2,60%	–	600 000	–600 000	–
14.02.2024 – 15.03.2024	2,24%	–	23 000 000	–23 000 000	–
31.01.2024 – 28.03.2024	2,22%	–	5 800 000	–5 800 000	–
14.02.2024 – 12.04.2024	2,28%	–	2 000 000	–2 000 000	–
31.01.2024 – 30.04.2024	2,19%	–	2 800 000	–2 800 000	–
28.02.2024 – 30.04.2024	2,20%	–	14 100 000	–14 100 000	–
28.03.2024 – 30.04.2024	2,01%	–	11 400 000	–11 400 000	–
02.04.2024 – 30.04.2024	2,30%	–	20 000 000	–20 000 000	–
03.04.2024 – 30.04.2024	2,05%	–	19 700 000	–19 700 000	–
03.04.2024 – 30.04.2024	2,23%	–	33 000 000	–33 000 000	–
15.03.2024 – 15.05.2024	2,23%	–	23 000 000	–23 000 000	–
30.04.2024 – 15.05.2024	2,35%	–	900 000	–900 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,01%	–	31 700 000	–31 700 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,05%	–	30 000 000	–30 000 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,05%	–	22 500 000	–22 500 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	2,30%	–	33 300 000	–33 300 000	–
15.05.2024 – 14.06.2024	2,02%	–	23 000 000	–23 000 000	–
03.04.2024 – 28.06.2024	2,04%	–	8 600 000	–8 600 000	–
30.04.2024 – 28.06.2024	2,03%	–	2 000 000	–2 000 000	–

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
31.05.2024 – 28.06.2024	2,05%	–	25 000 000	–25 000 000	–
31.05.2024 – 28.06.2024	2,35%	–	38 000 000	–38 000 000	–
14.06.2024 – 12.07.2024	2,00%	–	23 000 000	–23 000 000	–
31.05.2024 – 31.07.2024	2,00%	–	31 700 000	–31 700 000	–
28.06.2024 – 31.07.2024	2,10%	–	38 000 000	–38 000 000	–
28.06.2024 – 30.08.2024	1,90%	–	8 700 000	–8 700 000	–
28.06.2024 – 30.08.2024	1,90%	–	25 000 000	–25 000 000	–
12.07.2024 – 30.08.2024	1,82%	–	18 700 000	–18 700 000	–
31.07.2024 – 30.08.2024	1,92%	–	31 700 000	–31 700 000	–
31.07.2024 – 30.08.2024	2,10%	–	43 900 000	–43 900 000	–
30.08.2024 – 30.09.2024	1,92%	–	3 700 000	–3 700 000	–
30.08.2024 – 30.09.2024	2,19%	–	15 700 000	–15 700 000	–
30.08.2024 – 11.10.2024	1,96%	–	31 700 000	–	31 700 000
30.08.2024 – 11.10.2024	2,02%	–	31 500 000	–	31 500 000
13.09.2024 – 11.10.2024	1,97%	–	200 000	–	200 000
30.09.2024 – 28.02.2025	1,79%	–	3 700 000	–	3 700 000
30.09.2024 – 31.03.2025	1,68%	–	16 200 000	–	16 200 000
31.05.2024 – 30.05.2025	1,90%	–	22 500 000	–	22 500 000
30.08.2024 – 31.08.2026	1,82%	–	10 000 000	–	10 000 000
01.11.2023 – 02.11.2026	1,99%	–	10 000 000	–	10 000 000
30.08.2024 – 31.08.2027	1,83%	–	5 000 000	–	5 000 000
15.05.2023 – 15.05.2028	2,35%	5 000 000	–	–	5 000 000
30.08.2024 – 30.08.2028	1,69%	–	10 000 000	–	10 000 000
01.11.2023 – 01.11.2028	2,05%	–	17 501 500	–	17 501 500
30.08.2024 – 30.08.2029	1,69%	–	10 000 000	–	10 000 000
15.05.2023 – 15.05.2030	2,42%	5 000 000	–	–	5 000 000
30.08.2024 – 30.08.2030	1,71%	–	5 000 000	–	5 000 000
25.05.2023 – 25.05.2032	2,48%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.05.2023 – 16.05.2033	2,51%	5 000 000	–	–	5 000 000
25.05.2023 – 25.05.2033	2,52%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.05.2023 – 14.05.2038	2,65%	5 000 000	–	–	5 000 000
Total		70 400 000	866 101 500	–718 200 000	218 301 500

Locataire avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Fastlog AG	Derendingen	10,88%
Fastlog AG	Unterkulm	8,11%
Coop Genossenschaft, Bâle, représentée par Coop Immobilien AG	Rupperswil	6,43%
Neptun SA	Frauenfeld	5,58%
Fiège Logistik (Schweiz) AG	Schmitten	5,20%

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme que durant l'exercice en cours, il y a eu deux transferts de valeurs immobilières provenant de personnes proches et d'autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (chiffre 18 de la directive concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (version du 5 août 2021).

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Sur mandat de la direction du fonds, Wüest Partner AG a évalué un à un l'ensemble des immeubles détenus par Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus au 30 septembre 2024 aux fins de l'établissement des comptes. A la date de référence, le portefeuille comprend 29 immeubles (y c. nouvelles acquisitions éventuelles et immeubles en construction), dont aucun n'apparaît comme un immeuble en construction.

Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. La société Wüest Partner AG, qui dispose d'une grande expertise en matière d'estimation immobilière et est accréditée auprès de la FINMA pour le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, a réalisé l'ensemble du projet en toute neutralité, en accord avec la direction du fonds, de la définition des paramètres d'évaluation à la remise des résultats en passant par les travaux d'évaluation méthodologiques.

Normes d'évaluation

Wüest Partner AG confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association (AMAS), et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles dans la branche. Conformément aux Swiss Valuation Standards, 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.

Méthode d'évaluation

Tous les immeubles ont été évalués 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 travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés et au besoin, le calendrier a été réévalué et adapté, tout comme le volume d'investissement. Pour son estimation immobilière, l'expert se base sur les valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, sur la situation locative actuelle et sur les informations complètes sur le marché.

Résultat de l'évaluation

La valeur de marché du portefeuille global est estimée à CHF 1060,4 millions au 30 septembre 2024. Elle a augmenté de CHF 159,2 millions ou 17,67% par rapport à l'année précédente.

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. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré de la valeur de marché des immeubles existants (y c. acquisitions éventuelles, mais sans les immeubles en construction) s'inscrit à 3,69%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 3,30% et 4,20%. Le rendement actuel brut de ces immeubles est de 4,91%.

Indépendance et confidentialité

La société Wüest Partner AG, qui dispose d'une grande expertise en matière d'estimation immobilière et est accréditée auprès de la FINMA, confirme son indépendance et se porte garante du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Zurich, 24 octobre 2024

Wüest Partner AG

Gino Fiorentin

Andreas Ammann

Crédit photographique

- Backbone, Genève
Frauenfeld, Langfeldstrasse 89
Schmitten, Bahnhofstrasse 47, 47a
Bülach, Schützenmattstrasse
- ContractLogistics24 AG, Freienbach
Oberentfelden, Suhrerstrasse 57 / Suhrenmattengässli 8

