

Fonds de placement de droit suisse de la
catégorie «Fonds immobiliers» pour investis-
seurs qualifiés

CS REF International

Rapport semestriel 2024
Credit Suisse Real Estate Fund
International (en liquidation)



UBS

Contenu

3	L'essentiel en bref	18	Aperçu des achats et ventes de parts
4	Administration et organes		Parts en circulation
5	Informations concernant les tiers	19	Gains et pertes en capitaux sur devises
6	Rapport succinct	21	Autres informations sur les opérations hors bilan
9	Compte de fortune	22	Liste des immeubles en francs suisses
10	Compte de résultats		Données générales sur les immeubles
11	Annexe		Chiffres relatifs aux immeubles
14	Autres placements		Structure des immeubles locatifs
15	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		Structure des immeubles à usage professionnel
16	Prêts et crédits portant intérêt	24	Liste des immeubles dans la devise du pays
17	ventes d'immeubles		Chiffres relatifs aux immeubles
	Transactions avec des personnes proches	25	Participations dans des sociétés immobilières
	Revenu locatif par locataire supérieur à 5%	26	Notes concernant le rapport semestriel non révisé
	Sociétés immobilières du fonds	28	Rapport d'évaluation

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

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

L'essentiel en bref

Données-clés		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Numéro de valeur1 968 511				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		407 787	–	–
Nombre de parts en circulation		2 649 622	3 057 409	3 057 409
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	589.81	727.16	961.39
Prix d'émission par part	CHF	600.00	740.00	975.00
Prix de rachat par part	CHF	580.00	690.00	910.00
Cours de clôture (cours d'achat)	CHF	n/d ¹	n/d ¹	780.00
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	n/d ¹	n/d ¹	1 095.00
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	n/d ¹	n/d ¹	725.00
Capitalisation boursière (MV)	CHF	n/d ¹	n/d ¹	2 384,8 mio.
Disagio		n/d ¹	n/d ¹	–18,87%
Compte de fortune		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Valeurs vénales des immeubles	CHF	2 044,1 mio.	2 521,5 mio.	3 675,0 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		5,89%	5,39%	4,51%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 797,1 mio.	3 054,6 mio.	3 561,2 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 476,3 mio.	3 202,8 mio.	4 181,4 mio.
Coefficient d'endettement:				
– en % des frais d'investissement		25,09%	25,95%	27,55%
– en % des valeurs vénales ²		34,33%	31,44%	26,70%
Quote-part des fonds étrangers		35,11%	30,38%	29,49%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		3,17%	3,09%	2,27%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	1,53	1,87	2,29
Fortune nette du fonds (NAV) imputable aux porteurs de parts du fonds	CHF	1 562,8 mio.	2 223,2 mio.	2 939,4 mio.
Indications sur le rendement et la performance		30.6.2024	31.12.2023	31.12.2022
Distribution	CHF	n/d	27.00	35.00
Rendement sur distribution		n/d	3,71% ³	4,49%
Quote-part de distribution		n/d	100,52%	103,97%
Rendement net du capital propre (ROE) imputable aux porteurs de parts du fonds		–15,52% ⁴	–20,72%	–6,35%
Attribuer le retour sur capital investi (ROIC) aux porteurs de parts du fonds		–8,98% ⁴	–15,55%	–4,19%
Rendement de placement		–15,78%	–21,53%	–6,76%
Performance		n/d ¹	n/d ¹	–23,09%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		66,48%	63,96%	65,53%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Gross Asset Value (TER _{REF} GAV)		1,08%	0,99%	0,90%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} VNI)		1,56% ³	1,36% ³	1,44%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		n/d ¹	n/d ¹	–11,47
Rapport cours/cash-flow		n/d ¹	n/d ¹	12,02
Compte de résultats		30.6.2024	30.6.2023	30.6.2022
Total résultat net	CHF	29,7 mio.	51,5 mio.	55,7 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	–67,7 mio.	55,6 mio.	–98,3 mio.
Loyers encaissés	CHF	78,5 mio.	101,8 mio.	108,0 mio.
Taux des pertes sur loyers		15,01%	8,75%	7,94%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	4,33	4,58	4,88
Frais d'entretien	CHF	13,8 mio.	15,7 mio.	11,8 mio.

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

² Montant maximum des gages: un tiers des valeurs vénales (art. 65, al. 2, LPCC / art. 96, al. 1, OPC). Pour préserver les liquidités, les droits de gage peuvent être relevés et atteindre la moitié de la valeur vénale à titre provisoire et exceptionnel (art. 96 al. 1 OPC).

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

⁴ Calcul pour six mois (1.1.–30.6.2024)

Administration et organes

Direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle
(jusqu'au 30.4.2024 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 (Luxem-
bourg) 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**, CEO
- **Thomas Schärer**, Deputy CEO, Head 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 30.6.2024 Credit Suisse (Suisse) SA,
Paradeplatz 8, 8001 Zurich), avec toutes les succursales
en Suisse

Domicile de paiement UBS Switzerland AG, Zurich
(jusqu'au 30.6.2024 Credit Suisse (Suisse) SA,
Paradeplatz 8, 8001 Zurich), avec toutes les succursales
en Suisse

Société d'audit Ernst & Young AG, Bâle
(jusqu'au 31.5.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

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

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

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

Délégation d'autres tâches partielles

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

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds aux sociétés suivantes de UBS Group SA:

- **UBS SA, Suisse (jusqu'au 31.5.2024 Credit Suisse SA):**
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **UBS Switzerland AG, Suisse (jusqu'au 30.6.2024 Credit Suisse (Suisse) SA):**
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 ont été confiées aux entreprises suivantes:

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

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

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

Rapport succinct

Concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 2024

Cercle d'investisseurs, particularités

Le Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) est le premier fonds immobilier de droit suisse à investir directement dans des immeubles à l'étranger. Le fonds donne aux investisseurs qualifiés l'accès à un portefeuille diversifié à l'échelle internationale, composé d'immeubles commerciaux de premier ordre.

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

UBS Fund Management (Switzerland) AG a décidé d'initier la liquidation ordonnée du Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) le 15 août 2024.

Marchés immobiliers internationaux sur le premier semestre 2024

L'économie étasunienne a poursuivi sa croissance et progressé au deuxième semestre 2024 de 3,1% par rapport à l'année précédente, ce qui correspond amplement à la tendance haussière enregistrée depuis le début de l'année dernière. D'autres régions et économies importantes sont restées légèrement à la traîne de l'économie étasunienne. Au deuxième trimestre 2024, la zone euro a enregistré une croissance annuelle de 0,6%, alors que les données les plus récentes relatives à l'Australie et au Japon ont affiché des taux de croissance respectivement de 1,1% et -0,8%. La banque centrale japonaise doit faire face à une situation précaire étant donné qu'elle s'efforce de trouver un équilibre entre la maîtrise de la pression inflationniste – un problème relativement nouveau pour les décideurs japonais – et le maintien de la résilience économique.

De fait, l'inflation continue de surprendre négativement et reste à un niveau élevé. Le taux d'inflation au Japon se situe actuellement à 2,9% et la Banque du Japon a augmenté les intérêts à 0,25%, ce qui correspond au niveau le plus élevé depuis 16 ans. Aux Etats-Unis, l'inflation est de 3,0% et l'inflation annualisée sur six mois de 4,9%, ce qui montre à quel point l'inflation est tenace et l'ampleur du risque de la voir repartir à la hausse. Une dynamique similaire est observée dans la zone euro, où l'inflation annuelle est de 2,6%, avec toutefois une inflation annualisée sur six mois de 4,8%. Même au Royaume-Uni, qui affichait un taux d'inflation annuel de 2,0% en juin, l'inflation annualisée sur six mois s'élève à 2,8%.

Cette persistance de l'inflation a suscité l'hésitation des banques centrales. Outre la Banque du Japon, qui a procédé à une hausse des taux d'intérêt, la Réserve fédérale américaine a indiqué que des baisses de taux limitées étaient attendues cette année. Bien que la Banque centrale européenne (BCE) ait baissé ses taux d'intérêt en juin, les attentes du marché concernant plusieurs autres baisses de taux d'intérêt cette année ont été révisées, les décideurs politiques ayant modéré leurs déclarations portant sur de futures baisses de taux. Malgré l'attente légèrement différée d'une baisse des taux directeurs, les taux d'intérêt à moyen et long termes ont tendanciellement évolué à la baisse. Les taux swap à cinq ans pour l'USD, l'EUR et la GBP se situent respectivement à 4,0%, 2,6% et 4,1%, ce qui correspond à une baisse de 30 à 40 points de base au cours des trois derniers mois.

Malgré les gros titres de plus en plus négatifs, une lente amélioration de la dynamique sous-jacente peut être observée sur les marchés mondiaux de l'investissement immobilier commercial. Le volume annuel des investissements mondiaux se situait à 380 milliards de dollars au deuxième trimestre 2024, soit une baisse de 25% par rapport à l'année précédente. La tendance est certes volatile, mais semble s'améliorer sachant que la variation trimestrielle du volume annuel des investissements est passée de -7,3% au quatrième trimestre 2023 à -3,8% au deuxième trimestre 2024. Le volume annuel des investissements, qui suit normalement une évolution cyclique en phase de ralentissement, semble se rapprocher de son point cyclique le plus bas. Des changements quant aux perspectives en matière de taux d'intérêt pourraient toutefois impacter le moral des investisseurs et ralentir à nouveau le volume des investissements.

Les rendements initiaux des investissements immobiliers semblent se stabiliser. En juin 2024, la

grande majorité (566 marchés ou 95%) des 594 combinaisons ville-secteur-qualité en Europe pour lesquelles des données de rendement sont à disposition n'ont pas enregistré de variation des rendements au cours des trois derniers mois. Il s'agit d'une nette amélioration de la dynamique des rendements par rapport au début de l'année, alors que ~60% des marchés enregistraient des rendements en hausse au cours des trois mois précédents. Les rendements continuent toutefois d'augmenter sur les marchés à faible base locative, par exemple pour les bureaux situés dans des zones secondaires, les centres commerciaux et autres espaces de vente au détail situés à l'extérieur des centres-villes. C'est le cas sur les marchés mondiaux, en particulier pour l'immobilier de bureau.

La dynamique en matière de location de bureaux reste faible et divisée en deux. L'absorption nette (demande nette) est généralement plutôt faible, alors que la rotation des surfaces (demande brute) s'avère plus saine, les locataires – notamment aux Etats-Unis et en Europe – déménageant dans des bureaux de premier ordre. Le taux de vacance des bureaux aux Etats-Unis était de 19,1% au deuxième trimestre 2024, soit 90 points de base de plus que l'année précédente. Dans plusieurs villes, dont Austin, Portland, Houston, Denver et Chicago, le taux de vacance est supérieur à 20%. La situation est meilleure en Europe, Dublin constituant une sorte d'exception avec un taux de vacance de 17,7%, tandis que d'autres marchés se situent au-dessous de 15% (situation au T1 2024). Le West End londonien et le CBD parisien, avec des taux de vacance d'à peine 5% et 2,5% (situation au T1), affichent une dynamique saine sur le marché de la location. Dans ces villes, les loyers de pointe ont augmenté de plus de 10% au cours des quatre derniers trimestres.

Le Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) a remporté plusieurs succès importants en matière de location au cours du premier semestre 2024. Des locations et relocations importantes ont notamment été réalisées à Brisbane (AUS), Londres (UK), Varsovie (PL), Wellington (NZ) et Cracovie (PL).

Malgré la hausse des loyers de premier ordre dans le secteur immobilier de bureau, ce dernier continue de lutter contre des corrections d'évaluation dans le monde entier. Au niveau mondial, la croissance trimestrielle du capital du secteur au premier trimestre 2024 était de -2,6%, contre -1,2% pour l'ensemble du segment immobilier. En glissement annuel, la valeur en capital de l'immobilier de bureau a baissé d'environ 14,4% à l'échelle mondiale.

Influences des monnaies étrangères

Les devises dans le compte de fortune ont été en grande partie couvertes par des contrats à terme sur devises afin d'atténuer les risques de fluctuations monétaires. Il en résulte une perte de change de CHF 44,32 millions (perte de CHF 36,23 mio. au 30 juin 2023), ce qui correspond à 2,84 pour cent de la fortune nette du fonds au 30 juin 2024. Dans le compte de résultats, les risques monétaires ne sont pas couverts.

Evaluation semestrielle

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles du fonds ont tous été évalués au 31 décembre 2023 et, à titre supplémentaire, au 30 juin 2024, par des experts indépendants agréés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Pour les évaluations, il a été fait appel à des auxiliaires domiciliés à l'étranger.

Les estimations reposent sur les «International Valuation Standards». Les évaluations mêmes ont été effectuées selon la méthode DCF (discounted cash-flow). Il en résulte une valeur vénale totale au 30 juin 2022 de CHF 2 044,08 millions (2 521,50 mio. au 31 décembre 2023). Le taux d'es-compte pondéré moyen s'inscrit en moyenne à 5,89% (5,39% au 31 décembre 2023). Hors influences monétaires, la valeur du portefeuille immobilier a ainsi augmenté de 11,76% environ par rapport aux chiffres enregistrés au 31 décembre 2023.

Liquidation

Après une étude approfondie des options disponibles, et afin de satisfaire les intérêts de tous les investisseurs et de garantir l'égalité de traitement, UBS Fund Management (Switzerland) AG a décidé d'initier la liquidation ordonnée du Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) au 15 août 2024. L'autorité de surveillance a été informée de la dissolution.

- Des investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) ont demandé le rachat de 36% des parts en circulation à la fin des exercices comptables 2022 et 2023.
- Les parts résiliées à la fin de l'exercice comptable 2022 ont été remboursées en avril 2024, après expiration du délai de préavis. La vente d'immeubles effectuée au cours des 18 derniers mois pour financer ces rachats a mis en évidence la liquidité limitée des marchés immobiliers.
- Pour financer le remboursement des parts résiliées à la fin de l'exercice comptable 2023, le fonds pourrait être contraint de vendre ses biens immobiliers les plus liquides à un moment défavorable sur le marché immobilier et d'accepter éventuellement des produits de la vente inférieurs à la valeur vénale réelle des biens. Cela aurait des conséquences négatives pour les investisseurs restants et réduirait l'attractivité du portefeuille réduit, ce qui susciterait probablement de nouveaux rachats.
- Par conséquent, UBS Fund Management (Switzerland) AG a décidé de résilier le contrat de fonds.
- Pour cette raison, UBS Fund Management (Switzerland) AG initie la liquidation ordonnée du Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) au mieux des intérêts de tous les investisseurs.

Compte tenu de la liquidité actuellement limitée des marchés immobiliers, les ventes d'immeubles et le versement du produit de la liquidation s'étendront sur plusieurs années. Qu'ils aient ou non déjà demandé antérieurement un rachat, tous les investisseurs recevront proportionnellement les mêmes versements – sans droit à une priorité – dans le cadre du processus de liquidation. Les clientes et clients qui ont investi dans le fonds seront régulièrement informés tout au long de ce processus.

Compte de fortune

au 30 juin 2014

Actif	30.6.2024¹ CHF	31.12.2023 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	204 769 048	274 893 291
Avoirs bancaires à terme, y compris placements fiduciaires auprès de banques tierces	8 572 382	78 070 356
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	995 820	1 115 718
– Immeubles à usage commercial	1 978 332 462	2 434 467 126
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	64 747 440	85 920 238
Total immeubles	2 044 075 722	2 521 503 082
Participations dans des sociétés immobilières	80 874 000	75 748 500
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	0	69 000 000
Instruments financiers dérivés	2 178 982	43 145 732
Autres actifs	135 828 843	140 443 201
Fortune totale du fonds	2 476 298 977	3 202 804 162
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	232 977 555	199 954 197
– Autres engagements à court terme	153 803 918	123 123 016
Total des engagements à court terme	386 781 473	323 077 213
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	434 329 363	586 564 676
– Prêts et crédits à long terme portant intérêt	6 339 652	6 120 382
Total des engagements à long terme	440 669 015	592 685 058
Autres engagements	38 513 253	0
Total engagements	865 963 741	915 762 271
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 610 335 236	2 287 041 891
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	41 987 894	57 108 244
Fortune nette du fonds	1 568 347 342	2 229 933 647
– dont imputable aux intérêts minoritaires	5 580 753	6 708 379
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds	1 562 766 589	2 223 225 268
Nombre de parts en circulation	2 649 622	3 057 409
Valeur nette d'inventaire par part	589.81	727.16
Moins distribution période sous revue	0.00	27.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	589.81	700.16
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 223 225 268	2 939 358 037
Distributions	–82 550 043	–107 009 315
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	–275 553 911	0
Résultat total	–302 354 725	–609 123 454
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	0
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 562 766 589	2 223 225 268

¹ Première inscription au bilan à la valeur de liquidation au 30.6.2024

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
30.6.2024	1 562 766 589	589.81
31.12.2023	2 223 225 268	727.16
31.12.2022	2 939 358 037	961.39

Taux de conversion

	au 30.6.2024	au 31.12.2023
CAD/CHF	0.656703	0.638314
EUR/CHF	0.963075	0.929765
GBP/CHF	1.135920	1.072941
100 KRW/CHF	0.065282	0.065355
100 JPY/CHF	0.558622	0.596937
AUD/CHF	0.600130	0.574318
USD/CHF	0.898600	0.841650
NZD/CHF	0.547562	0.532891
100 CLP/CHF	0.095198	0.096373
100 CLP/USD	0.105940	0.114505
UF/CHF	35.767659	35.455010

Compte de résultats

(arrêté au 30 juin 2024)

	1.1.2024 jusqu'au 30.6.2024 CHF	1.1.2024 jusqu'au 30.6.2024 CHF	1.1.2023 jusqu'au 30.6.2023 CHF	1.1.2023 jusqu'au 30.6.2023 CHF
Produits				
Revenus des avoirs postaux et bancaires		2 069 513		1 419 576
Intérêts négatifs		0		-193
Loyers encaissés		78 484 841		101 832 388
Revenus des participations dans des sociétés immobilières		4 497 887		3 475 189
Autres revenus		237 772		132 398
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		85 290 013		106 859 358
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	13 763 796		10 450 177	
Autres intérêts passifs	607 561		214 501	
Rentes de droits de superficie payées	1 026 986		1 314 432	
Entretien et réparations	13 762 217		15 658 525	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéficiaire et le capital	8 124 814		6 759 685	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	899 635		1 416 691	
Amortissements sur immeubles (aménagement locatifs)	2 427 976		2 587 580	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	9 608 412		12 544 086	
– à la banque dépositaire	222 323		293 936	
– au market maker ²	0		146 968	
– au gestionnaire de biens immobiliers	1 524 959		1 702 107	
Frais relatifs au rapport de gestion	33 023		22 906	
Emoluments de surveillance	1 000		1 000	
Autres charges	3 604 392		2 266 759	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	55 607 094	55 607 094	55 379 353	55 379 353
Total résultat net		29 682 919		51 480 005
– dont imputable aux intérêts minoritaires		618 135		413 520
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		29 064 784		51 066 485
Gains et pertes en capitaux réalisés sur placements		5 758 004		0
Gains et pertes en capitaux réalisés sur devises		-73 488 800		55 560 162
Résultat réalisé		-38 047 877		107 040 167
– dont imputable aux intérêts minoritaires		602 354		411 497
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		-38 650 231		106 628 670
Gains et pertes en capitaux non réalisés sur placements		-309 728 372		-194 180 146
Gains et pertes en capitaux non réalisés sur devises		29 173 548		-91 793 969
Variation des impôts dus en cas de liquidation		15 120 350		27 176 533
Résultat total		-303 482 351		-151 757 415
– dont imputable aux intérêts minoritaires		-1 127 626		-29 822
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		-302 354 725		-151 727 593
Cours de conversion moyens	1.1.–30.6.2024	1.1.–30.6.2023		
CAD/CHF	0.657162	0.676148		
EUR/CHF	0.963433	0.986257		
GBP/CHF	1.129506	1.130738		
100 KRW/CHF	0.065684	0.069809		
100 JPY/CHF	0.580975	0.668021		
AUD/CHF	0.587288	0.611101		
USD/CHF	0.892833	0.911400		
NZD/CHF	0.541308	0.565286		
100 CLP/CHF	0.094059	0.112985		
100 CLP/USD	0.105349	0.123969		
UF/CHF	34.973787	40.357013		

¹ Les frais de révision pour l'exercice 2024 s'élèvent à CHF 387 369.

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

Annexe

au 30 juin 2014

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Liquidation

Après une étude approfondie des options disponibles, et afin de satisfaire les intérêts de tous les investisseurs et de garantir l'égalité de traitement, UBS Fund Management (Switzerland) AG a décidé d'initier la liquidation ordonnée du Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) au 15 août 2024 et de résilier le contrat du fonds au 15 septembre 2024. L'autorité de surveillance a été informée de la dissolution.

Compte tenu de la liquidité actuellement limitée des marchés immobiliers, les ventes d'immeubles et le versement du produit de la liquidation s'étendront sur plusieurs années. Qu'ils aient ou non déjà demandé antérieurement un rachat, tous les investisseurs recevront proportionnellement les mêmes versements – sans droit à une priorité – dans le cadre du processus de liquidation. Les clientes et clients qui ont investi dans le fonds seront régulièrement informés tout au long de ce processus.

Comme indiqué ci-après dans les principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de l'inventaire net, le bilan a été converti en valeurs de liquidation.

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

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées d'UBS Group SA. 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. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits continuera d'être évaluée.

Autres indications

		30.6.2024	31.12.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	25,8 mio.	25,8 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 460,7 mio.	2 650,3 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	687 228

Chiffres-clés

	30.6.2024	31.12.2023
Taux des pertes sur loyers	15,01%	8,73%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	34,33%	31,44%
Rendement sur distribution	n/d	3,71% ¹
Quote-part de distribution	n/d	100,52%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,48%	63,96%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	1,08%	0,99%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} VNI)	1,56% ¹	1,36% ¹
Rendement net du capital propre (ROE) imputable aux porteurs de parts du fonds	-15,52% ²	-20,72%
Attribuer le retour sur capital investi (ROIC) aux porteurs de parts du fonds	-8,98% ²	-15,55%
Disagio	n/d ³	n/d ³
Performance	n/d ³	n/d ³
Rendement de placement	-15,78%	-21,53%

¹ Nouvellement calculés sur la base de la VNI (calcul inchangé des chiffres historiques sur la base du cours de bourse).

² Calcul pour six mois (1.1.–30.6.2024)

³ Conversion en un fonds basé sur la VNI au 30 novembre 2023

Informations sur les dérivés

Des indications détaillées sur les opérations à terme sur devises figurent aux pages 20–21.

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

Le compte de fortune a dû être converti en valeurs de liquidation en raison de la liquidation du Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) introduite le 15 août 2024. La valeur d'inventaire d'une part s'obtient comme auparavant 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. Les coûts probablement occasionnés en lien avec la liquidation ont été provisionnés.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives de l'AMAS relatifs aux fonds immobiliers, 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. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. 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.

D'autres informations concernant les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

Les participations dans des sociétés immobilières sont inscrites au bilan à leurs valeurs vénales. L'évaluation est réalisée selon la méthode basée sur la valeur de rendement.

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	30.6.2024		31.12.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,60%	1,50%	0,60%	1,50%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés immobilières calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	1,94%	5,00%	1,84%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	1,75%	1,75%	0,00%	1,75%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	n/d	n/d	0,01% ¹	0,01%

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

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

		30.6.2024	31.12.2023
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	37,7 mio.	36,9 mio.

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

		30.6.2024	31.12.2023
De 1 à 5 ans	CHF	434,3 mio.	586,6 mio.
> 5 ans	CHF	6,3 mio.	6,1 mio.

Placements

		30.6.2024	31.12.2023
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA) De plus amples informations sur les gains et pertes en capitaux non réalisés sur devises figurent à la page 21.	CHF	2,2 mio.	43,1 mio.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
– Pour plus de détails, se reporter à la page 22 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	2 044,1 mio.	2 521,5 mio.
– Pour plus de détails, se reporter à la page 14 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	69,0 mio.
– Pour des informations plus détaillées ce concernant, voir participations dans des sociétés immobilières à la page 25	CHF	80,9 mio.	75,7 mio.
Total placements	CHF	2 127,2 mio.	2 709,3 mio.

Remarque générale

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

Autres placements

Durant les six premiers mois de l'exercice 2024, Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) a effectué les placements supplémentaires suivants (selon art. 86 al. 3 lettre a OPC) auprès des fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat et Credit Suisse 1a Immo PK.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2024)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF d'intérêt	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	20.12.2023	19.01.2024	29 000 000	1,810%
Crédit	20.12.2023	19.01.2024	40 000 000	1,800%
Crédit	12.01.2024	19.01.2024	49 300 000	1,830%
Crédit	19.01.2024	31.01.2024	27 100 000	1,840%
Crédit	19.01.2024	14.02.2024	49 300 000	1,855%
Crédit	19.01.2024	20.02.2024	40 000 000	1,855%
Crédit	31.01.2024	20.02.2024	29 000 000	1,865%
Crédit	14.02.2024	15.03.2024	49 300 000	1,825%
Crédit	20.02.2024	19.03.2024	29 000 000	1,910%
Crédit	20.02.2024	19.03.2024	40 000 000	1,840%
Crédit	15.03.2024	02.04.2024	43 900 000	1,780%
Crédit	02.04.2024	12.04.2024	43 900 000	1,575%
Crédit	19.03.2024	15.04.2024	3 200 000	1,840%
Crédit	19.03.2024	15.04.2024	40 000 000	1,775%
Crédit	12.04.2024	23.04.2024	40 200 000	1,545%
Crédit	15.04.2024	23.04.2024	3 200 000	1,620%
Crédit	15.04.2024	23.04.2024	40 000 000	1,550%

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

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, le Credit Suisse Real Estate Fund International (en liquidation) n'a reçu aucun crédit d'autres fonds immobiliers d'UBS Fund Management (Switzerland) AG ou, auparavant, de Credit Suisse Funds AG.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe (au 30.6.2024)

Genre de crédit	Durée		Devise	Montant en monnaie étrangère	Cours du change au 30.6.2014	Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au					
Hypothèque à taux fixe ⁽¹⁾	11.06.2019	16.09.2024	USD	90 000 000	0.898600	80 874 000	3,600%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2022	26.05.2025	NZD	48 000 000	0.547562	26 282 976	5,850%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2022	26.05.2025	NZD	82 000 000	0.547562	44 900 084	5,850%
Hypothèque à taux fixe ⁽²⁾	30.06.2023	30.06.2025	EUR	47 500 000	0.963075	45 746 063	4,915%
Hypothèque à taux fixe ⁽³⁾	31.07.2018	21.07.2025	EUR	68 156 000	0.963075	65 639 340	1,371%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁴⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	24 700 000	1.135920	28 057 224	5,760%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁴⁾	28.03.2023	30.03.2026	GBP	49 300 000	1.135920	56 000 856	5,760%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁵⁾	25.05.2021	26.05.2026	EUR	41 480 000	0.963075	39 948 351	1,160%
Hypothèque à taux fixe	26.06.2019	26.06.2026	EUR	60 000 000	0.963075	57 784 500	1,213%
Hypothèque à taux fixe	07.07.2021	30.06.2026	EUR	48 000 000	0.963075	46 227 600	0,920%
Hypothèque à taux fixe ⁽²⁾	30.06.2023	30.06.2026	EUR	13 300 000	0.963075	12 808 898	4,720%
Hypothèque à taux fixe	04.09.2019	30.10.2026	EUR	55 800 000	0.963075	53 739 585	1,400%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁶⁾	10.05.2024	10.05.2027	KRW	19 686 000 000	0.065282	12 851 415	5,750%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁷⁾	10.05.2024	10.05.2027	KRW	34 194 750 000	0.065282	22 323 017	5,750%
Hypothèque à taux fixe	08.07.2022	08.07.2027	EUR	62 625 000	0.963075	60 312 572	3,210%
Hypothèque à taux fixe ⁽⁸⁾	29.09.2022	29.09.2027	JPY	2 472 232 938	0.558622	13 810 437	0,864%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe						667 306 918	

¹⁾ L'hypothèque a été conclue le 11.6.2019 pour un montant d'USD 142 500 000 afin de financer l'immeuble situé à Austin.

Jusqu'à la date de clôture du bilan, USD 52 500 000 ont été amortis, dont USD 52 500 000 durant l'exercice en cours.

²⁾ Le financement pour Munich (Laimer Würfel) est à un taux variable sur la base de 3m EURIBOR.

Le financement de Berlin Invalidenstrasse est à taux fixe.

³⁾ L'hypothèque a été conclue le 31.7.2018 avec l'achat de l'immeuble Theodor-Stern-Kai à Frankfurt pour un montant total d'EUR 154 900 000.

Le Credit Suisse Real Estate Fund International (en Liquidation) détient 44% des parts dans cet immeuble.

⁴⁾ L'hypothèque pour l'immeuble Monument Building a été refinancée le 28 mars 2023 par une nouvelle hypothèque pour les immeubles Monument Building et Central Square Cardiff pour un montant total de GBP 74 000 000.

⁵⁾ L'hypothèque a été conclue le 25.5.2021. Jusqu'à la date de clôture du bilan, EUR 8 520 000 ont été amortis, dont EUR 8 520 000 au cours de l'exercice actuel.

⁶⁾ L'hypothèque a été conclue le 10.5.2024 pour le refinancement de l'immeuble Sasil-ro à Icheon-si pour un montant de KRW 19 686 000 000.

⁷⁾ L'hypothèque a été conclue le 10.5.2024 pour le refinancement de l'immeuble Premium outlet-ro à Icheon-si pour un montant de KRW 34 194 750 000.

⁸⁾ L'hypothèque a été conclue le 29.9.2022 en refinancement de l'hypothèque pour l'achat de l'immeuble Honmachi situé à Osaka pour un montant total de JPY 2 529 915 000. Jusqu'à la date de clôture du bilan, JPY 57 682 062 ont été amortis, dont JPY 9 613 677 durant l'exercice en cours.

Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.1.-30.6.2024)

Genre de crédit	Durée		Devise	Montant en monnaie étrangère	Taux d'intérêt
	du	au			
Hypothèque à taux fixe	18.12.2020	15.03.2024	JPY	3 510 915 000	0,500%
Hypothèque à taux fixe	22.04.2021	15.03.2024	JPY	4 223 081 250	0,551%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2019	10.05.2024	KRW	19 686 000 000	3,150%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2019	10.05.2024	KRW	34 194 750 000	3,150%
Hypothèque à taux fixe	30.06.2023	31.05.2024	EUR	37 000 000	5,363%
Hypothèque à taux fixe	20.03.2019	21.06.2024	JPY	1 708 891 885	1,157%

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

Prêts et crédits portant intérêt

Crédits en cours

Genre de crédit	Durée		Devise	Montant en monnaie étrangère	Cours du change au 30.6.2014	Montant en CHF	Taux d'in- térêt
	du	au					
Crédit	21.06.2024	22.07.2024	CHF	28 016 258	1.000000	28 016 258	2,559%
Crédit	30.08.2019	26.06.2029	EUR	6 582 719	0.963075	6 339 652	4,530%
Total						34 355 910	

Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Devise	Montant en monnaie étrangère	Taux d'in- térêt
	du	au			
Aucun					

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 2024 (situation au 30 juin 2024)

Achats	Pays	Type d'immeuble	Superficie du terrain en m ²
Aucun			
Ventes	Pays	Type d'immeuble	Superficie du terrain en m ²
Nagoya , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japon	Immeuble à usage commercial	1 980
Osaka , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japon	Immeuble à usage commercial	3 002
Berlin , «Kant Center», Wilmsdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	Immeuble à usage commercial	6 211
Washington , 1099 New York Avenue	Etats-Unis	Immeuble à usage commercial	1 610
Houston , 777 Post Oak Boulevard	Etats-Unis	Immeuble à usage commercial	4 047
Seattle , 101 Elliott Avenue West	Etats-Unis	Immeuble à usage commercial	4 292
Chicago , 1333 North Kingsbury Street	Etats-Unis	Immeuble à usage commercial	5 342
Tokyo , «Otowa», 1-15-2 Higashiikebukuro, Toshima-ku	Japon	Immeuble à usage commercial	221

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières vers ou provenant de proches n'a été effectué et que d'autres affaires avec des proches ont été conclues aux conditions conformes au marché (chiffre 18 de la directive relative aux fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (situation au 5 août 2021)).

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Meta Platforms, Inc. Austin		6,0

Sociétés immobilières du fonds

Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zoug
CS REFI Chile Fund Holding AG, Zoug
CS REFI Australia 1 Holding AG, Zoug
CS REFI Australia 2 Holding AG, Zoug
CS REFI Australia 3 Trust Holding AG, Zoug
CS REFI Australia 4 Trust Holding AG, Zoug

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

Vue d'ensemble des parts d'autres fonds de placement

Conformément au contrat du fonds § 8 ch. 2 let. c en relation avec le § 15 ch. 4 let. d

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, aucune part d'un autre fonds immobilier ou d'une autre société d'investissement immobilier n'a été achetée ou vendue.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} janvier 2014	3 057 409 parts
Rachats	407 787 parts
Emissions	0 part
Situation au 30 juin 2024	2 649 622 parts

Gains et pertes en capitaux sur devises

Les immeubles du fonds sont acquis selon un horizon de placement à long terme. Les fluctuations de change peuvent cependant exercer une influence sur la valeur vénale de l'actif net du fonds. De manière correspondante, le fonds couvre le risque de change par rapport au franc suisse. La couverture du risque de change est effectuée conformément au § 12 du contrat de fonds et à l'alinéa 1.2.4 du prospectus sur les solutions de gestion de devises de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA. Une couverture passive d'au moins 80% de l'actif net dans la devise étrangère concernée est réalisée. En cas d'achats ou de ventes dans le portefeuille et de modifications des financements hypothécaires, la couverture du risque de change sous-jacente est ajustée. Les ajustements des valeurs vénales des immeubles par les experts indépendants et les variations des autres actifs nets dans les devises respectives sont également adaptés tous les six mois dans le cadre de la couverture du risque de change. Les produits et les charges ne sont pas couverts. Des swaps sur devises d'une durée de généralement deux mois sont utilisés. Les transactions individuelles et les bénéfices ou pertes qui en résultent sont présentés en détail dans les rapports semestriels et annuels. Les postes monétaires ouverts restants sont présentés mensuellement dans la fiche d'information. Le taux de couverture cible pour toutes les devises est actuellement de 95%.

Un écart technique de +/-5% est autorisé. Au cours de la période sous revue, 95% en moyenne de l'actif net ont été couverts en devises.

Gains et pertes en capitaux réalisés sur devises

Gains et pertes en capitaux réalisés sur contrats à terme sur devises clos (1.1.–30.6.2024)

Devise	Date négoce	Date valeur	Nombre de contrats	Montant en monnaie étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Produit de la liquidation	Gain/ perte de change
CAD	15.12.2023	20.02.2024	1	CAD 540 420 000	CHF 347 967 791			
CAD	21.12.2023	20.02.2024	1	CAD -14 250 000	CHF -9 128 450			
CAD	15.02.2024	20.02.2024	Total	CAD 526 170 000	CHF 338 839 341	2	CHF 343 178 597	CHF -4 339 256
CAD	15.02.2024	19.04.2024	1	CAD 526 170 000	CHF 341 273 862			
CAD	09.04.2024	19.04.2024	1	CAD -15 220 000	CHF -10 110 266			
CAD	16.04.2024	19.04.2024	Total	CAD 510 950 000	CHF 331 163 596	2	CHF 338 042 987	CHF -6 879 391
CAD	16.04.2024	19.06.2024	1	CAD 510 950 000	CHF 335 986 924			
CAD	04.06.2024	19.06.2024	1	CAD -7 620 000	CHF -4 952 726			
CAD	13.06.2024	19.06.2024	Total	CAD 503 330 000	CHF 331 034 198	2	CHF 328 184 247	CHF 2 849 951
EUR	15.12.2023	20.02.2024	1	EUR 495 170 000	CHF 468 566 497			
EUR	21.12.2023	20.02.2024	1	EUR -7 600 000	CHF -7 131 992			
EUR	29.12.2023	20.02.2024	1	EUR -9 970 000	CHF -9 241 024			
EUR	15.02.2024	20.02.2024	Total	EUR 477 600 000	CHF 452 193 481	3	CHF 452 559 432	CHF -365 951
EUR	15.02.2024	19.04.2024	1	EUR 477 600 000	CHF 450 788 491			
EUR	05.03.2024	19.04.2024	1	EUR -17 520 000	CHF -16 765 852			
EUR	09.04.2024	19.04.2024	1	EUR -50 100 000	CHF -49 122 599			
EUR	16.04.2024	19.04.2024	Total	EUR 409 980 000	CHF 384 900 040	3	CHF 397 189 034	CHF -12 288 994
EUR	16.04.2024	19.06.2024	1	EUR 409 980 000	CHF 395 430 630			
EUR	27.05.2024	19.06.2024	1	EUR 1 900 000	CHF 1 882 414			
EUR	13.06.2024	19.06.2024	Total	EUR 411 880 000	CHF 397 313 044	2	CHF 398 636 410	CHF -1 323 366
JPY	15.11.2023	19.01.2024	1	JPY 25 300 500 000	CHF 149 748 924			
JPY	28.11.2023	19.01.2024	1	JPY 256 700 000	CHF 1 528 607			
JPY	05.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 945 100 000	CHF -11 591 776			
JPY	15.12.2023	19.01.2024	1	JPY -1 035 600 000	CHF -6 344 826			
JPY	09.01.2024	19.01.2024	1	JPY -1 092 100 000	CHF -6 451 422			
JPY	15.01.2024	19.01.2024	1	JPY -2 941 900 000	CHF -17 256 226			
JPY	16.01.2024	19.01.2024	Total	JPY 18 542 500 000	CHF 109 633 281	6	CHF 108 997 424	CHF 635 857
JPY	16.01.2024	19.03.2024	1	JPY 18 542 500 000	CHF 109 323 108			
JPY	13.03.2024	19.03.2024	Total	JPY 18 542 500 000	CHF 109 323 108	1	CHF 110 140 270	CHF -817 162
JPY	13.03.2024	21.05.2024	1	JPY 18 542 500 000	CHF 110 478 162			
JPY	09.04.2024	21.05.2024	1	JPY -418 100 000	CHF -2 495 366			
JPY	09.04.2024	21.05.2024	1	JPY -3 631 000 000	CHF -21 671 065			
JPY	16.04.2024	21.05.2024	1	JPY -7 976 100 000	CHF -47 162 314			
JPY	17.04.2024	21.05.2024	1	JPY -643 300 000	CHF -3 802 263			
JPY	15.05.2024	21.05.2024	Total	JPY 5 874 000 000	CHF 35 347 154	5	CHF 34 069 950	CHF 1 277 204
AUD	15.11.2023	19.01.2024	1	AUD 270 380 000	CHF 155 402 257			
AUD	28.11.2023	19.01.2024	1	AUD -26 710 000	CHF -15 519 204			
AUD	22.12.2023	19.01.2024	1	AUD -13 300 000	CHF -7 729 601			
AUD	29.12.2023	19.01.2024	1	AUD -5 340 000	CHF -3 063 478			
AUD	16.01.2024	19.01.2024	Total	AUD 225 030 000	CHF 129 089 974	4	CHF 128 078 750	CHF 1 011 224
AUD	16.01.2024	19.03.2024	1	AUD 225 030 000	CHF 127 508 524			
AUD	13.03.2024	19.03.2024	Total	AUD 225 030 000	CHF 127 508 524	1	CHF 130 533 827	CHF -3 025 303

Devise	Date négoce	Date valeur	Nombre de contrats	Montant en devise étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Produit de la liquidation	Gain/ perte de change
AUD	13.03.2024	21.05.2024	1	AUD 225 030 000	CHF 129 901 718			
AUD	21.03.2024	21.05.2024	1	AUD -27 550 000	CHF -16 198 932			
AUD	09.04.2024	21.05.2024	1	AUD 5 640 000	CHF 3 364 153			
AUD	15.05.2024	21.05.2024	Total	AUD 203 120 000	CHF 117 066 939	3	CHF 122 104 166	CHF -5 037 227
USD	15.11.2023	19.01.2024	1	USD 325 770 000	CHF 287 186 779			
USD	15.12.2023	19.01.2024	1	USD 319 950 000	CHF 276 298 902			
USD	21.12.2023	19.01.2024	1	USD -11 310 000	CHF -9 666 962			
USD	09.01.2024	19.01.2024	1	USD -1 230 000	CHF -1 047 376			
USD	16.01.2024	19.01.2024	Total	USD 633 180 000	CHF 552 771 343	4	CHF 545 041 344	CHF 7 729 999
USD	16.01.2024	19.03.2024	1	USD 633 180 000	CHF 541 609 508			
USD	07.03.2024	19.03.2024	1	USD -8 740 000	CHF -7 676 412			
USD	13.03.2024	19.03.2024	Total	USD 624 440 000	CHF 533 933 096	2	CHF 548 162 156	CHF -14 229 060
USD	13.03.2024	21.05.2024	1	USD 624 440 000	CHF 544 484 829			
USD	09.04.2024	21.05.2024	1	USD -147 320 000	CHF -132 529 072			
USD	16.04.2024	21.05.2024	1	USD -12 830 000	CHF -11 668 397			
USD	17.04.2024	21.05.2024	1	USD -38 280 000	CHF -34 822 895			
USD	15.05.2024	21.05.2024	Total	USD 426 010 000	CHF 365 464 465	4	CHF 385 471 740	CHF -20 007 275
CLP	15.12.2023	20.02.2024	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 512 770			
CLP	15.02.2024	20.02.2024	Total	CLP 2 558 000 000	CHF 2 512 770	1	CHF 2 344 638	CHF 168 132
CLP	15.02.2024	19.04.2024	1	CLP 2 558 000 000	CHF 2 320 918			
CLP	09.04.2024	19.04.2024	1	CLP -200 000 000	CHF -192 436			
CLP	16.04.2024	19.04.2024	Total	CLP 2 358 000 000	CHF 2 128 482	2	CHF 2 188 775	CHF -60 293
CLP	16.04.2024	18.06.2024	1	CLP 2 358 000 000	CHF 2 178 704			
CLP	13.06.2024	18.06.2024	Total	CLP 2 358 000 000	CHF 2 178 704	1	CHF 2 299 458	CHF -120 754
GBP	15.12.2023	20.02.2024	1	GBP 272 540 000	CHF 300 050 733			
GBP	29.12.2023	20.02.2024	1	GBP -12 770 000	CHF -13 638 194			
GBP	15.02.2024	20.02.2024	Total	GBP 259 770 000	CHF 286 412 539	2	CHF 287 830 355	CHF -1 417 816
GBP	15.02.2024	19.04.2024	1	GBP 259 770 000	CHF 286 112 237			
GBP	09.04.2024	19.04.2024	1	GBP -26 390 000	CHF -30 200 531			
GBP	16.04.2024	19.04.2024	Total	GBP 233 380 000	CHF 255 911 706	2	CHF 264 982 453	CHF -9 070 747
GBP	16.04.2024	19.06.2024	1	GBP 233 380 000	CHF 263 252 173			
GBP	25.04.2024	19.06.2024	1	GBP 3 800 000	CHF 4 313 034			
GBP	28.05.2024	19.06.2024	1	GBP 2 660 000	CHF 3 087 255			
GBP	13.06.2024	19.06.2024	Total	GBP 239 840 000	CHF 270 652 462	3	CHF 274 818 266	CHF -4 165 804
NZD	15.11.2023	19.01.2024	1	NZD 212 080 000	CHF 112 951 475			
NZD	28.11.2023	19.01.2024	1	NZD -17 240 000	CHF -9 237 692			
NZD	15.12.2023	19.01.2024	1	NZD -8 550 000	CHF -4 595 420			
NZD	29.12.2023	19.01.2024	1	NZD -3 870 000	CHF -3 059 297			
NZD	16.01.2024	19.01.2024	Total	NZD 182 420 000	CHF 97 059 066	4	CHF 96 759 034	CHF 300 032
NZD	16.01.2024	19.03.2024	1	NZD 182 420 000	CHF 96 157 230			
NZD	13.03.2024	19.03.2024	Total	NZD 182 420 000	CHF 96 157 230	1	CHF 98 515 374	CHF -2 358 144
NZD	13.03.2024	21.05.2024	1	NZD 182 420 000	CHF 97 861 216			
NZD	09.04.2024	21.05.2024	1	NZD -5 450 000	CHF -2 969 465			
NZD	15.05.2024	21.05.2024	Total	NZD 176 970 000	CHF 94 891 751	2	CHF 97 010 353	CHF -2 118 602
KRW	15.12.2023	20.02.2024	1	KRW 70 281 680 000	CHF 46 920 142			
KRW	15.02.2024	20.02.2024	Total	KRW 70 281 680 000	CHF 46 920 142	1	CHF 46 513 355	CHF 406 787
KRW	15.02.2024	19.04.2024	1	KRW 70 281 680 000	CHF 46 352 303			
KRW	09.04.2024	19.04.2024	1	KRW 2 151 660 000	CHF 1 434 614			
KRW	16.04.2024	19.04.2024	Total	KRW 72 433 340 000	CHF 47 786 917	2	CHF 47 503 751	CHF 283 166
KRW	16.04.2024	19.06.2024	1	KRW 72 433 340 000	CHF 47 267 003			
KRW	13.06.2024	19.06.2024	Total	KRW 72 433 340 000	CHF 47 267 003	1	CHF 47 247 264	CHF 19 739
Gains et pertes en capitaux réalisés sur contrats à terme sur devises clos								CHF -72 943 054
Gains et pertes en capitaux réalisés sur autres transactions en devises étrangères								CHF -545 746
TOTAL DES GAINS ET PERTES EN CAPITAUX REALISES SUR DEVISES								CHF -73 488 800

Gains et pertes en capitaux non réalisés sur devises

Gains et pertes en capitaux non réalisés sur contrats à terme sur devises en cours au 30.6.2024

Devise	Date négoce	Date valeur	Nombre contrats	Montant en monnaie étrangère	Prix d'achat	Nombre de contrats	Equivalent du sous-jacent	Gain/ Perte de change
CAD	13.06.2024	21.08.2024	1	CAD 503 330 000	326 276 626			
CAD		21.08.2024	Total	CAD 503 330 000	CHF 326 276 626	1	CHF 328 939 242	CHF -2 662 616
EUR	13.06.2024	21.08.2024	1	EUR 411 880 000	396 920 518			
EUR	24.06.2024	21.08.2024	1	EUR 1 130 000	1 079 096			
EUR		21.08.2024	Total	EUR 413 010 000	CHF 397 999 614	2	CHF 396 314 071	CHF 1 685 543
JPY	15.05.2024	19.07.2024	1	JPY 5 874 000 000	34 144 790			
JPY	27.05.2024	19.07.2024	1	JPY -252 400 000	-1 474 427			
JPY	14.06.2024	19.07.2024	1	JPY -857 800 000	-4 858 997			
JPY		19.07.2024	Total	JPY 4 763 800 000	CHF 27 811 366	3	CHF 26 624 372	CHF 1 186 994
AUD	15.05.2024	19.07.2024	1	AUD 203 120 000	121 487 697			
AUD	10.06.2024	19.07.2024	1	AUD -620 000	-365 839			
AUD		19.07.2024	Total	AUD 202 500 000	CHF 121 121 858	2	CHF 121 341 777	CHF -219 919
USD	15.05.2024	19.07.2024	1	USD 426 010 000	382 868 819			
USD	04.06.2024	19.07.2024	1	USD 5 160 000	4 571 714			
USD	10.06.2024	19.07.2024	1	USD 39 900 000	35 646 899			
USD	14.06.2024	19.07.2024	1	USD 2 850 000	2 528 452			
USD		19.07.2024	Total	USD 473 920 000	CHF 425 615 884	4	CHF 425 050 999	CHF 564 885
CLP	13.06.2024	21.08.2024	1	CLP 2 358 000 000	2 281 366			
CLP		21.08.2024	Total	CLP 2 358 000 000	CHF 2 281 366	1	CHF 2 230 188	CHF 51 178
GBP	13.06.2024	21.08.2024	1	GBP 239 840 000	272 928 326			
GBP		21.08.2024	Total	GBP 239 840 000	CHF 272 928 326	1	CHF 270 902 878	CHF 2 025 448
NZD	15.05.2024	19.07.2024	1	NZD 176 970 000	96 353 971			
NZD		19.07.2024	Total	NZD 176 970 000	CHF 96 353 971	1	CHF 96 715 229	CHF -361 258
KRW	13.06.2024	21.08.2024	1	KRW 72 433 340 000	47 039 301			
KRW		21.08.2024	Total	KRW 72 433 340 000	CHF 47 039 301	1	CHF 47 130 573	CHF -91 272
Gains et pertes en capitaux non réalisés sur contrats à terme sur devises en cours								CHF 2 178 982
Gains et pertes en capitaux non réalisés provenant de la conversion des positions des comptes de fortune et de résultats								CHF 26 994 567
TOTAL DES GAINS ET PERTES EN CAPITAUX NON REALISES SUR DEVICES								CHF 29 173 549

Autres informations sur les opérations hors bilan

	30.6.2024		31.12.2023	
	Equivalent du sous-jacent en CHF	en % de la FNF	Equivalent du sous-jacent en CHF	en % de la FNF
Positions sur dérivés augmentant l'engagement:				
- Risque monétaire	-	-	-	-
Total des positions augmentant l'engagement	-	-	-	-
Positions sur dérivés réduisant l'engagement				
- Risque monétaire	1 715 249 329	109,76	1 997 041 228	89,83
Total des positions réduisant l'engagement	1 715 249 329	109,76	1 997 041 228	89,83

Liste des immeubles

Chiffres financiers relatifs aux immeubles dans la devise du pays

Localité, adresse	Pays	Prix de revient devise du pays	Valeur vénale devise du pays	Produit des loyers théoriques ¹ devise du pays	Perte sur loyers ¹		Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ devise du pays
					dans la devise du pays	en %	
Dollar australien (AUD)							
Brisbane , «Jubilee Place», 470 St Pauls Tce	 Australie	171 850 529	148 700 000	5 112 438	1 631 468	31,91	3 480 970
Brisbane , 99 Melbourne Street	 Australie	43 110 553	38 500 000	1 959 968	13 556	0,69	1 946 412
Total AUD		214 961 082	187 200 000	7 072 406	1 645 024	23,26	5 427 382
Dollar canadien (CAD)							
Toronto , 121 Bloor Street East	 Canada	63 909 583	59 900 000	3 440 522	156 570	4,55	3 283 952
Toronto , 160 Bloor Street East	 Canada	96 864 618	98 200 000	5 996 395	1 398 209	23,32	4 598 186
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	 Canada	248 495 057	273 700 000	8 016 046	–	–	8 016 046
Total CAD		409 269 258	431 800 000	17 452 963	1 554 779	8,91	15 898 184
Euro (EUR)							
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-15	 Pays-Bas	72 342 427	51 300 000	2 966 492	52 670	1,78	2 913 822
Berlin* , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49				1 196 942	–	–	1 196 942
Berlin , Invalidenstrasse 91	 Allemagne	22 103 660	36 700 000	960 137	–	–	960 137
Dublin , «Dockline», IFSC	 Irlande	96 030 372	53 700 000	2 109 939	–	–	2 109 939
Francofort-sur-le-Main , Theodor-Stern-Kai 1	 Allemagne	156 012 252	113 080 000	3 050 192	720 357	23,62	2 329 835
Cracovie , «High 5», 23 Pavia Street	 Pologne	128 028 444	107 800 000	4 179 578	444 032	10,62	3 735 546
Mayence , «Römerpassage», Adolf-Kolping Strasse 2-4, Emmeransstrasse 23-27, Pfandhausstrasse 3-5	 Allemagne	79 226 414	35 000 000	1 795 616	15 251	0,85	1 780 365
Munich , «Karshöfe», Karlstrasse 35	 Allemagne	81 871 315	60 500 000	1 489 141	–	–	1 489 141
Munich , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	 Allemagne	84 571 439	94 000 000	3 458 775	644 951	18,65	2 813 824
Rotterdam , «Port City Ill», Waalhaven Z.z. 11	 Pays-Bas	17 228 934	10 200 000	667 667	132 728	19,88	534 939
Stuttgart , Marienstrassen 50	 Allemagne	12 100 000	7 712 000	635 460	635 460	100,00	–
Stuttgart , Reinsburgstrasse 17	 Allemagne	1 367 000	1 034 000	18 988	18 988	100,00	–
Stuttgart , Silberburgstrasse 175, 175a, 177	 Allemagne	10 273 274	5 100 000	212 566	212 566	100,00	–
Varsovie , «Astoria», Przeskok 2	 Pologne	112 504 819	82 000 000	3 161 457	148 819	4,71	3 012 638
Varsovie , «Ethos», Three Crosses Square 10/14	 Pologne	114 934 652	77 600 000	2 641 987	513 431	19,43	2 128 556
Total EUR		988 595 002	735 726 000	28 544 937	3 539 253	12,40	25 005 684
Livre sterling (GBP)							
Birmingham , 120 Edmund Street	 Royaume-Uni	52 329 364	12 200 000	1 587 738	–	–	1 587 738
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	 Royaume-Uni	32 777 821	24 400 000	–	–	–	–
Cardiff , 2 Central Square	 Royaume-Uni	57 622 658	43 200 000	1 827 461	–	–	1 827 461
Leeds , «Princes Exchange», Princes Square	 Royaume-Uni	42 082 482	19 100 000	1 169 122	–	–	1 169 122
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	 Royaume-Uni	17 441 565	5 010 000	656 188	382 708	58,32	273 480
Leeds , 26 Whitehall Road	 Royaume-Uni	30 995 167	22 600 000	1 220 466	196 424	16,09	1 024 042
Londres , «Earl Place», 15 Appold Street	 Royaume-Uni	51 908 163	48 100 000	2 102 546	97 317	4,63	2 005 229
Londres , «Monuments», 11 Monument Street	 Royaume-Uni	119 028 466	85 300 000	3 014 521	1 085 131	36,00	1 929 390
Manchester , «Havelock», 70 Great Bridgewater Street	 Royaume-Uni	55 787 924	32 600 000	–	–	–	–
Total GBP		459 973 610	292 510 000	11 578 042	1 761 580	15,21	9 816 462
Yen japonais (JPY)							
Nagoya* , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	 Japon			73 388 322	16 103 086	21,94	57 285 236
Osaka , Edge Honmachi , 2-3-12, Minami-Honmachi 2-chome, Chuo-ku, Osaka-shi	 Japon	6 288 541 089	6 140 000 000	156 604 652	2 622 892	1,67	153 981 760
Osaka* , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	 Japon			127 080 097	77 096	0,06	127 003 001
Tokio* , «Otowa», 1-15-2 Higashiikebukuro, Toshima-ku	 Japon			62 367 775	–	–	62 367 775
Total JPY		6 288 541 089	6 140 000 000	419 440 846	18 803 074	4,48	400 637 772
WON sud-coréen (KRW)							
Icheon-si , Gyeonggi-do, «DC Moga», 410 -1 Doomi-ri, Moga-myeon	 République de Corée	44 194 822 768	45 960 000 000	1 325 042 382	–	–	1 325 042 382
Icheon-si , Gyeonggi-do, «Icheon 2 DC», 113-60, Premium Outlet-ro, Majang-myeon	 République de Corée	78 006 949 831	78 170 000 000	2 338 890 156	–	–	2 338 890 156
Total KRW		122 201 772 599	124 130 000 000	3 663 932 538	–	–	3 663 932 538
Dollar néo-zélandais (NZD)							
Wellington , «HSBC Tower», 195 Lambton Quay	 Nouvelle-Zélande	106 397 230	80 900 000	4 658 536	406 050	8,72	4 252 486
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	 Nouvelle-Zélande	174 664 601	219 400 000	7 287 472	–	–	7 287 472
Total NZD		281 061 831	300 300 000	11 946 008	406 050	3,40	11 539 958
Dollar US (USD)							
Austin , «Third & Shoal», 607 W 3rd St	 Etats-Unis	313 324 621	236 800 000	9 431 564	–	–	9 431 564
Chicago* , 1333 North Kingsbury Street	 Etats-Unis			568 276	–	–	568 276
Chicago , 250 South Wacker Drive	 Etats-Unis	95 781 203	9 037 000	3 929 827	884 227	22,50	3 045 600
Denver , 4555 Airport Way	 Etats-Unis	24 768 081	15 600 000	782 296	–	–	782 296
Glendale , 207 Goode Avenue	 Etats-Unis	64 272 777	28 000 000	3 049 829	1 089 928	35,74	1 959 901
Houston* , 777 Post Oak Boulevard	 Etats-Unis			1 056 256	213 099	20,17	843 157
Houston , 919 Milam Street	 Etats-Unis	137 841 741	24 800 000	5 442 468	4 624 311	84,97	818 157
Portland , 1320 SW Broadway	 Etats-Unis	94 009 202	50 300 000	2 810 147	75 872	2,70	2 734 275
Seattle* , 101 Elliott Avenue West	 Etats-Unis			15 090	–	–	15 090
Washington* , 1099 New York Avenue	 Etats-Unis			734 795	–	–	734 795
Total USD		729 997 625	364 537 000	27 820 548	6 887 437	24,76	20 933 111

* Immeubles vendus durant la période sous revue

Participations dans des sociétés immobilières

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

Localité, adresse	Pays	Date d’entrée	Prix de revient		Valeur vénale		Résultat net		Part en % de la fortune globale du fonds
			en USD	en CHF	en USD	en CHF	en USD	en CHF	
Hollywood FL , «The Diplomat Hotel»,3555 South Ocean Drive	 Etats-Unis	03.02.2023	91 800 000	82 128 870	90 000 000	80 874 000	5 033 984	4 497 887	3,27

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

Notes

concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 2014

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2: Commissions

Des indications détaillées sur les commissions figurent dans l'«Annexe» à partir de la page 11 ss.

Note 3: Modifications du contrat de fonds au 18 mars 2024

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund International

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

1. Modifications du contrat de fonds

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

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

1. § 5 Investisseurs (cercle d'investisseurs limité)

Le § 5 ch. 1 est complété par le paragraphe suivant:

«En lien avec une éventuelle obligation (p. ex. vérification ou preuve de l'éligibilité du fonds immobilier aux conventions fiscales en ce qui concerne le respect des critères d'exonération fiscale), l'accomplissement de certaines formalités par les investisseurs envers des autorités suisses et étrangères peut s'avérer nécessaire. En conséquence, la direction du fonds et la banque dépositaire sont autorisées à s'informer mutuellement sur les investisseurs et à divulguer le nom des investisseurs ou les informations requises sur les investisseurs aux autorités fiscales suisses et/ou étrangères compétentes, à des sous-dépositaires étrangers ou à d'autres organismes et personnes impliqués dans le but de vérifier le cercle restreint d'investisseurs ou de satisfaire aux prescriptions relatives au traitement fiscal du fonds immobilier. Le prospectus peut contenir des dispositions d'exécution complémentaires, notamment en ce qui concerne la documentation requise, les formalités et la publication des informations relatives aux investisseurs».

Les autres alinéas du § 5 du fonds restent inchangés.

2. § 8 Objectif et politique de placement

Le texte du ch. 1 est clarifié en ce sens que la formulation actuelle de +/- 20% représente +/- 20 points de pourcentage. Cela signifie que la valeur effective peut varier de 13% à 53%.

Le paragraphe a désormais la teneur suivante (modification mise en évidence):

«La direction du fonds peut investir 33% de la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières situées dans des pays d'Amérique du Nord, d'Amérique centrale et d'Amérique du Sud, de l'espace Asie/Pacifique ou en Europe, avec une tolérance de variation de +/-20 points de pourcentage. Les risques associés à ces placements sont présentés dans le prospectus. La fortune de ce fonds immobilier doit être investie en premier lieu dans des immeubles de qualité aux revenus stables ainsi que dans d'autres placements autorisés conformément au présent contrat de fonds. Sont notamment considérés comme des immeubles de qualité les immeubles à usage commercial et les immeubles d'habitation qui sont situés dans des centres économiques et se distinguent par des locataires de bonne solvabilité et des baux à long terme. Les placements à l'étranger sont autorisés dans les pays où une estimation de la valeur vénale conforme aux réglementations suisses est garantie. Afin d'obtenir une structure fiscalement optimisée, la direction du fonds peut détenir les valeurs immobilières soit directement, soit indirectement par le biais d'une ou de plusieurs filiales, en fonction des spécificités du pays. Par conséquent, le fonds immobilier peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier directement ou indirectement au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.»

Les autres alinéas du § 8 du fonds restent inchangés.

3. Publications du fonds immobilier

La teneur de l'al. 3 est adaptée comme suit:

«3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier dans les médias imprimés ou électroniques mentionnés dans le prospectus; par ailleurs, ils sont disponibles sur demande auprès de la direction du fonds.»

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

Note 4: Reprise du Credit Suisse Funds AG par UBS Fund Management (Switzerland) AG

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund International

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

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, 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 LFus. 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 LFus). 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. 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 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.

Note 5: Modifications du contrat de fonds au 1^{er} juillet 2024

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund International

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

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, 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.**»

§ 6 Parts et classes de parts

Art. 2 (modification en gras):

«2. Les parts ne sont pas titrisées, mais tenues en comptabilité. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'une part nominative ou au porteur. Les parts sont exclusivement tenues en comptabilité et doivent obligatoirement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, (à **partir du 01.07.2024: UBS Switzerland AG**), Suisse. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées et déposées auprès de la banque dépositaire, les banques auprès desquelles les parts sont déposées doivent confirmer par écrit que leurs clients remplissent les critères pour être des investisseurs qualifiés au sens de § 5 ch. 1 et que toute modification y relative doit être communiquée.»

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.

Concernant des indications sur la liquidation / décote, voir «Annexe» page 11.

Note 6: Liquidation

Rapport d'évaluation

Mandat

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

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

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

L'évaluation aux fins de l'établissement des comptes de tous les biens immobiliers détenus par le Credit Suisse Real Estate Fund International a été effectuée au 30 juin de l'exercice 2024.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 39 immeubles (y c. les nouvelles acquisitions et les immeubles évalués pour la première fois). Huit biens ont été vendus depuis le 31.12.2023. Au jour de référence, deux immeubles sont en cours de construction.

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

Normes d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

Résultat de l'évaluation

Au 30 juin 2014, la valeur de marché de l'ensemble des immeubles en portefeuille est estimée par les experts à CHF 2 044,08 millions (conversion de la devise locale en francs suisses au cours du jour de référence au 30 juin 2024).

Par rapport au 31 décembre 2023 (CHF 2 521,50 mio.), la valeur de l'ensemble du portefeuille a diminué de CHF 477,42 millions ou de -18.93% (variations de change et ventes comprises).

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

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

Le taux d'escompte moyen au 30 juin 2024 atteint 5.89%.

Indépendance et confidentialité

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

Zurich, le 30 juin 2024
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima

Marius Rosenthal

