

# CS REF Hospitality

Rapport semestriel 2024  
Credit Suisse Real Estate Fund  
Hospitality



# Contenu

---

3	<b>L'essentiel en bref</b>	12	<b>Prêts et crédits portant intérêt</b>
4	<b>Administration et organes</b>	13	<b>Achats et ventes d'immeubles</b> <b>Revenu locatif par locataire supérieur à 5%</b> <b>Transactions avec des personnes proches</b> <b>Parts en circulation</b>
5	<b>Informations concernant les tiers</b>	14	<b>Liste des immeubles</b> <b>Données générales sur les immeubles</b> <b>Chiffres relatifs aux immeubles</b> <b>Structure des immeubles locatifs</b> <b>Structure des immeubles à usage professionnel</b>
6	<b>Compte de fortune</b>	16	<b>Notes concernant le rapport semestriel non révisé</b>
7	<b>Compte de résultats</b>		
8	<b>Annexe</b>		
10	<b>Autres placements</b>		
11	<b>Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		

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

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

# L'essentiel en bref

<b>Données-clés</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Numéro de valeur 11 876 805				
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		51 298	–	–
Nombre de parts en circulation		8 455 105	8 506 403	8 506 403
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	76.19	77.40	80.06
Prix d'émission par part	CHF	78.00	79.00	82.00
Prix de rachat par part	CHF	73.00	74.00	77.00
Cours de clôture	CHF	75.80	71.20	63.65
Valeur fiscale	CHF	n/d	0.00	0.05
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	77.00	71.60	81.70
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	71.60	56.00	55.50
Capitalisation boursière	CHF	640,9 mio.	605,7 mio.	541,4 mio.
Disagio		–0,51%	–8,01%	–20,50%
<b>Compte de fortune</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Valeurs vénales des immeubles	CHF	855,5 mio.	836,0 mio.	862,5 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	3,16%	3,07%
Prix de revient des immeubles	CHF	836,2 mio.	817,3 mio.	828,6 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	862,6 mio.	841,0 mio.	872,1 mio.
Coefficient d'endettement: <sup>1</sup>				
– en % des frais d'investissement		24,81%	21,09%	21,90%
– en % des valeurs vénales		24,26%	20,62%	21,04%
Quote-part des fonds étrangers		25,32%	21,72%	21,91%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,77%	1,63%	1,22%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	2,37	2,58	1,42
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	644,2 mio.	658,4 mio.	681,0 mio.
<b>Indications sur le rendement et la performance</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Distribution	CHF	n/d	2.50	2.50
Rendement sur distribution		n/d	3,51%	3,93%
Quote-part de distribution		n/d	96,73%	93,03%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,65% <sup>2</sup>	–0,04%	5,97%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,44% <sup>2</sup>	0,29%	5,02%
Rendement de placement		1,70% <sup>2</sup>	–0,22%	6,41%
Performance		10,00% <sup>2</sup>	16,14%	–17,68%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		81,36%	81,74%	81,15%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)		0,35%	0,36%	0,36%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)		0,52%	0,59%	0,49%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		29,67	–2 155,91	13,71
Rapport cours/cash-flow		31,30	29,18	23,69
<b>Compte de résultats</b>		<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>
Résultat net	CHF	10,3 mio.	11,1 mio.	10,3 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.	0,0 mio.
Loyers encaissés	CHF	16,1 mio.	16,7 mio.	15,2 mio.
Taux des pertes sur loyers		0,30%	0,49%	0,25%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	9,50	10,02	10,81
Frais d'entretien	CHF	1,0 mio.	0,9 mio.	1,0 mio.

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

<sup>2</sup> 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**

---

**Délégation d'autres tâches partielles** La direction du fonds a délégué les décisions de placement jusqu'au 30 avril 2024 à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, et, à partir du 31 mai 2024, à UBS SA en tant que gestionnaire de fortune.

L'exécution précise du mandat est régie par un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG (à partir du 30 avril 2024: UBS Fund Management (Switzerland) AG) et Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA.

La direction du fonds a 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.

# Compte de fortune

au 30 juin 2024

	30.6.2024 Valeur vénale CHF	31.12.2023 Valeur vénale CHF
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 495 897	1 235 725
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d’habitation	56 471 000	56 471 000
– Immeubles à usage commercial	487 040 000	486 476 000
– Immeubles à usage mixte	137 594 000	137 594 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	155 430 000	155 430 000
– Assainissements courants	18 950 000	0
Total immeubles	855 485 000	835 971 000
Autres actifs	5 659 785	3 832 648
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>862 640 682</b>	<b>841 039 373</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	82 500 000	72 400 000
– Autres engagements à court terme	9 516 940	8 845 108
Total des engagements à court terme	92 016 940	81 245 108
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	125 000 000	100 000 000
Total des engagements à long terme	125 000 000	100 000 000
Total engagements	217 016 940	181 245 108
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>645 623 742</b>	<b>659 794 265</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 409 000	1 409 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>644 214 742</b>	<b>658 385 265</b>
Nombre de parts en circulation	8 455 105	8 506 403
Valeur nette d’inventaire par part	76.19	77.40
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 14)	0.00	2.50
Valeur nette d’inventaire par part après distribution	76.19	74.90
<b>Variations de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l’exercice	658 385 265	681 017 712
Distributions	–21 266 008	–21 266 008
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	–3 727 313	0
Résultat total	10 822 798	–286 239
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	–1 080 200
Fortune nette du fonds à la fin de l’exercice	644 214 742	658 385 265
<b>Informations concernant les années précédentes</b>	<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>Valeur nette d’inventaire par part</b>
30.6.2024	644 214 742	76.19
31.12.2023	658 385 265	77.40
31.12.2022	681 017 712	80.06

# 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
<b>Produits</b>				
Loyers encaissés		16 074 640		16 658 726
Autres revenus		129 301		122 943
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
<b>Total des revenus</b>		<b>16 203 941</b>		<b>16 781 669</b>
<b>Charges</b>				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 605 682		1 353 999	
Autres intérêts passifs	0		33	
Rentes de droits de superficie payées	156 166		156 166	
Entretien et réparations	953 281		851 721	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	703 783		669 875	
– Frais d'administration	13 366		6 364	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	294 717		310 039	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	741 569		687 254	
– Taxes	4 863		2 484	
Frais d'estimation et frais d'audit <sup>1</sup>	52 310		64 636	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	1 030 273		1 068 359	
– à la banque dépositaire	65 839		68 102	
– au Market Maker <sup>2</sup>	0		34 051	
– au gestionnaire de biens immobiliers	314 963		358 764	
Frais relatifs au rapport de gestion	4 090		2 817	
Emoluments de surveillance	2 250		2 250	
Autres charges	2 042		7 613	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
<b>Total charges</b>	<b>5 945 194</b>	<b>5 945 194</b>	<b>5 644 527</b>	<b>5 644 527</b>
<b>Résultat net</b>		<b>10 258 747</b>		<b>11 137 142</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		51		21 000
<b>Résultat réalisé</b>		<b>10 258 798</b>		<b>11 158 142</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés		564 000		-158 400
<b>Résultat total</b>		<b>10 822 798</b>		<b>10 999 742</b>

<sup>1</sup> Les frais de révision pour les six premiers mois de l'exercice 2024 se montent à CHF 30 112.

<sup>2</sup> La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 novembre 2023.

# Annexe

au 30 juin 2024

## Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretien 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.

		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	12,9 mio.	12,9 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	836,0 mio.	816,7 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	513 772 <sup>1</sup>

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

Chiffres-clés	30.6.2024	31.12.2023
Taux des pertes sur loyers	0,30%	0,45%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénables	24,26%	20,62%
Rendement sur distribution	n/d	3,51%
Quote-part de distribution	n/d	96,73%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	81,36%	81,74%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,35%	0,36%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	0,52%	0,59%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	1,65%	-0,04%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	1,44%	0,29%
Disagio	-0,51%	-8,01%
Performance	10,00%	16,14%
Rendement de placement	1,70%	-0,22%

## 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 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives AMAS de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. La valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

De plus amples informations sur les valeurs vénables ainsi que sur la méthode d'estimation et les données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la clôture de l'exercice.



Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	30.6.2024		31.12.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
<b>a) Rémunérations de la direction du fonds</b>				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,245%	1,00%	0,245%	1,00%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	1,96%	5,00%	2,12%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	1,50%	1,50%	0,00%	1,50%
<b>b) Rémunérations de la banque dépositaire</b>				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
<b>c) Rémunérations versées au market maker</b>				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	n/d	n/d	0,01% <sup>1</sup>	0,01%

<sup>1</sup> La rémunération versée au Market Maker est supprimée au 30 novembre 2023.

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

		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	51,8 mio.	71,3 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	85,0 mio.	70,0 mio.
> 5 ans	CHF	40,0 mio.	30,0 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)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 14 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	855,5 mio.	836,0 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
<b>Total placements</b>	CHF	<b>855,5 mio.</b>	<b>836,0 mio.</b>

### 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, le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality n'a effectué aucun autre placement (selon à l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction du fonds.

### Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2024)

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

### Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2024)

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

# Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

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

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	13.03.2024	12.07.2024	6 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	27.03.2024	12.07.2024	4 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	28.06.2024	12.07.2024	3 300 000	2,400%
Avance à terme fixe	30.04.2024	31.07.2024	8 000 000	1,960%
Avance à terme fixe	12.04.2024	14.08.2024	3 500 000	1,970%
Avance à terme fixe	31.05.2024	30.08.2024	7 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	14.06.2024	13.09.2024	4 100 000	1,950%
Avance à terme fixe	30.09.2022	30.09.2024	15 000 000	2,250%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2024	11.10.2024	7 300 000	1,740%
Avance à terme fixe	13.03.2024	31.10.2024	10 000 000	2,080%
Hypothèque à taux fixe	29.03.2024	08.01.2025	10 000 000	1,900%
Hypothèque à taux fixe	13.03.2024	15.01.2025	4 300 000	1,850%
Hypothèque à taux fixe	31.07.2020	31.07.2025	20 000 000	0,500%
Hypothèque à taux fixe	15.12.2020	15.12.2026	15 000 000	0,290%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2024	31.05.2027	15 000 000	1,870%
Hypothèque à taux fixe	30.09.2022	30.09.2027	10 000 000	2,400%
Hypothèque à taux fixe	31.10.2023	29.10.2027	10 000 000	1,990%
Hypothèque à taux fixe	25.01.2023	25.01.2028	15 000 000	1,810%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2023	31.10.2029	10 000 000	2,090%
Hypothèque à taux fixe	31.05.2024	31.05.2030	10 000 000	1,970%
Hypothèque à taux fixe	30.10.2023	31.10.2030	10 000 000	2,130%
Hypothèque à taux fixe	14.03.2023	31.03.2031	10 000 000	2,450%
<b>Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe</b>			<b>207 500 000</b>	

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

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	25.04.2023	05.01.2024	10 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	30.11.2023	12.01.2024	4 300 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.12.2023	31.01.2024	2 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	05.01.2024	14.02.2024	6 500 000	2,160%
Avance à terme fixe	05.01.2024	28.02.2024	4 000 000	2,160%
Avance à terme fixe	12.01.2024	15.03.2024	4 300 000	2,160%
Avance à terme fixe	13.03.2024	15.03.2024	1 000 000	2,600%
Avance à terme fixe	31.01.2024	28.03.2024	1 300 000	2,160%
Avance à terme fixe	28.02.2024	28.03.2024	2 900 000	2,140%
Avance à terme fixe	29.09.2023	29.03.2024	10 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	14.02.2024	12.04.2024	6 500 000	2,150%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.04.2024	6 100 000	2,150%
Avance à terme fixe	15.03.2024	15.05.2024	5 100 000	2,130%
Avance à terme fixe	31.05.2018	31.05.2024	25 000 000	0,985%
Avance à terme fixe	28.02.2024	31.05.2024	7 000 000	2,150%
Avance à terme fixe	15.05.2024	14.06.2024	3 600 000	1,960%
Avance à terme fixe	28.03.2024	28.06.2024	5 100 000	2,010%

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

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality n'a reçu aucun crédit de fonds immobiliers de la même direction de fonds.

#### Transactions en cours entre placements collectifs (au 30.6.2024)

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

#### Transactions effectuées entre placements collectifs (1.1.–30.6.2024)

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

## Prêts et crédits portant intérêt

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2024, le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality n'a reçu aucun crédit non garanti.

#### Crédits en cours (au 30.6.2024)

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

#### Crédits échus (1.1.–30.6.2024)

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

# Achats et ventes d'immeubles

## Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2024 (situation au 30 juin 2024)

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

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

## Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
SEG Swiss Education Group	Brigue, Caux, Montreux, Leysin, Neuchâtel	21,32%
Ecole polytechnique fédérale de Lausanne	Lausanne	16,72%
Swiss Holiday Park AG	Morschach	13,08%
Canton de Zurich	Winterthour, Zurich	7,98%
25hours Hotel Company Zürich AG	Zurich	7,38%
Dorint Hotels & Resorts AG	Bâle	6,25%

## Transactions avec des personnes proches

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

## Parts en circulation

<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>8 506 403 parts</b>
Rachats	51 298 parts
Emissions	0 part
<b>Situation au 30 juin 2024</b>	<b>8 455 105 parts</b>



# Notes

## Concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce cas, l'investisseur perçoit l'intégralité des dividendes distribués.

### **Remarques générales**

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

### **Note 3: Publication des surfaces vacantes**

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

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

### Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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, 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<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> Juillet 2024

### Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.



