

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

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

Rapport semestriel non révisé
au 31 mars 2024



Contenu

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

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

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

L'essentiel en bref

Données-clés		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Numéro de valeur	24 563 395			
Emissions de parts		–	–	1 000 000
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		8 000 000	8 000 000	8 000 000
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	100.72	102.49	106.26
Prix d'émission par part	CHF	103.00	105.00	109.00
Prix de rachat par part	CHF	97.00	99.00	102.00
Cours de clôture	CHF	104.00	91.00	111.60
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	104.50	119.00	151.50
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	87.00	88.60	104.20
Capitalisation boursière	CHF	832,0 mio.	728,0 mio.	892,8 mio.
Agio/Disagio		3,26%	–11,21%	5,03%
Compte de fortune		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Valeurs vénales des immeubles	CHF	941,5 mio.	901,2 mio.	917,5 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	3,71%	3,58%
Prix de revient des immeubles	CHF	948,8 mio.	912,0 mio.	894,9 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	955,1 mio.	922,7 mio.	933,7 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		13,26%	7,72%	5,45%
– en % des valeurs vénales		13,36%	7,81%	5,32%
Quote-part des fonds étrangers		15,64%	11,13%	8,96%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		2,26%	2,40%	0,83%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	3,97	5,84	0,01
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	805,7 mio.	819,9 mio.	850,0 mio.
Indications sur le rendement et la performance		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Distribution	CHF	n/d	3.50	3.50
Rendement sur distribution		n/d	3,85%	3,14%
Quote-part de distribution		n/d	95,76%	102,22%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,68% ²	–0,31%	4,34%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,59% ²	–0,16%	3,88%
Rendement de placement		1,73% ²	–0,28%	4,41%
Performance		18,59% ²	–15,91%	–18,88%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		79,14%	79,82%	78,99%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,64%	0,63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,78%	0,74%	0,55%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		30,16	–273,66	23,73
Rapport cours/cash-flow		32,93	24,90	28,95
Compte de résultats		31.3.2024	31.3.2023	31.3.2022
Résultat net	CHF	12,7 mio.	12,9 mio.	12,2 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.	0,0 mio.
Loyers encaissés	CHF	22,0 mio.	20,8 mio.	18,9 mio.
Taux des pertes sur loyers		1,37%	2,68%	5,80%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	8,90	9,47	8,06
Frais d'entretien	CHF	2,2 mio.	1,5 mio.	1,0 mio.

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

² Calcul pour six mois (1.10.2023–31.3.2024)

Administration et organes

Direction du fonds Credit Suisse Funds AG, Zurich

Conseil d'administration

- **Andreas Binder**, président
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden
- **Patrick Tschumper**, vice-président
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg, et membre du conseil d'administration de Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- **Eugène Del Cioppo (depuis le 13.12.2023)**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Directeur UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle; membre du conseil d'administration d'UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg; président du conseil d'administration d'UBS Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg; président du conseil d'administration UBS Third Party Management Company S.A., Luxembourg
- **Jürg Roth**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich
- **Thomas Vonaesch**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle
- **Luca Diener**, (jusqu'au 13.12.2023), vice-président
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich
- **Hans Peter Bär (jusqu'au 15.3.2024)**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du conseil d'administration de MultiConcept Fund Management S.A., Luxembourg

Direction

- **Thomas Schärer**, CEO
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Emil Stark**, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande
- **Christian Bieri**, membre, Real Estate Fund Management
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **David Dubach**, membre, Oversight & ManCo Services
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Marcus Eberlein**, membre, Performance & Risk Management
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Gilbert Eyb**, membre, General Counsel
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Markus Hafner**, membre, Chief Operating Officer
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Naftali Halonbrenner**, membre, Fund Administration
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Ralph Warth**, membre, Fund Solutions PLF
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen
- **Gabriele Wyss**, membre, Chief Compliance Officer
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds

Banque dépositaire Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Société d'audit PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

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

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

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

Délégation d'autres tâches partielles

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

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

- **Credit Suisse SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- **Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- **Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse:**
Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles entre autres).
- **Credit Suisse Services SA, Suisse:**
tâches partielles relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- **Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg:**
tâches partielles relevant de la comptabilité du fonds ainsi que soutien dans la surveillance des prescriptions de placement.
- **Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne:**
tâches partielles relevant des domaines suivants: comptabilité du fonds, Information Management (données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de feuilles d'information de base et établissement de rapports, entre autres), Legal Reporting (établissement du rapport annuel) et autres tâches de support.

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

L'administration et la gestion technique des immeubles ont été principalement confiées à Wincasa AG, Winterthour, ainsi que CSL Immobilier SA, Zurich. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

Compte de fortune

au 31 mars 2024

	31.3.2024 Valeur vénale CHF	30.9.2023 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	671 832	1 277 380
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	905 066 000	879 320 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	35 143 000	21 840 000
– Assainissements courants	1 246 000	0
Total immeubles	941 455 000	901 160 000
Autres actifs	13 011 037	20 222 361
Fortune totale du fonds	955 137 869	922 659 741
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	53 300 000	25 400 000
– Autres engagements à court terme	19 021 629	27 739 409
Total des engagements à court terme	72 321 629	53 139 409
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	72 501 500	45 000 000
Total des engagements à long terme	72 501 500	45 000 000
Total engagements	144 823 129	98 139 409
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	810 314 740	824 520 332
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	4 572 000	4 572 000
Fortune nette du fonds	805 742 740	819 948 332
Nombre de parts en circulation	8 000 000	8 000 000
Valeur nette d'inventaire par part	100.72	102.49
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 10)	0.00	3.50
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	100.72	98.99
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	819 948 332	850 042 565
Distributions	-28 000 000	-28 000 000
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	13 794 408	-2 660 233
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	566 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	805 742 740	819 948 332

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
31.3.2024	805 742 740	100.72
30.9.2023	819 948 332	102.49
30.9.2022	850 042 565	106.26

Compte de résultats

(arrêté au 31 mars 2024)

	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF
Produits				
Loyers encaissés		21 995 424		20 759 443
Autres revenus		666 959		409 544
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		22 662 383		21 168 987
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1 212 147		79 299	
Autres intérêts passifs	0		298 380	
Rentes de droits de superficie payées	584 152		582 979	
Entretien et réparations	2 207 602		1 523 170	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	892 634		642 347	
– Frais d'administration	42 749		93 277	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	85 905		55 014	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	2 015 222		2 050 866	
– Taxes	3 463		0	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	55 373		43 305	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	2 306 649		2 334 128	
– à la banque dépositaire	81 995		85 004	
– au Market Maker ²	13 666		42 502	
– au gestionnaire de biens immobiliers	465 712		447 128	
Frais relatifs au rapport de gestion	7 828		8 494	
Emoluments de surveillance	3 392		2 500	
Autres charges	10 177		12 394	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	9 988 666	9 988 666	8 300 787	8 300 787
Résultat net		12 673 717		12 868 200
Gains et pertes en capitaux réalisés		–39 609		927
Résultat réalisé		12 634 108		12 869 127
Gains et pertes en capitaux non réalisés		1 160 300		17 200
Résultat total		13 794 408		12 886 327

¹ Les frais de révision pour les six premiers mois de l'exercice 2023/24 se montent à CHF 29 000.

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

Annexe

au 31 mars 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 entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse Group SA ou de UBS Group SA. Credit Suisse Funds AG a fusionné avec UBS Fund Management (Switzerland) AG au 30 avril 2024. Depuis cette date, UBS Fund Management (Switzerland) AG assume la fonction de direction du fonds. Par conséquent, les relations et les prestataires de services peuvent changer à l'avenir.

		31.3.2024	30.9.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	1,6 mio.	1,6 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	774,0 mio.	720,7 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	42 000 ¹

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

Chiffres-clés		31.3.2024	30.9.2023
Taux des pertes sur loyers		1,37%	2,61%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénale		13,36%	7,81%
Rendement sur distribution		n/d	3,85%
Quote-part de distribution		n/d	95,76%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		79,14%	79,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,63%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		0,78%	0,74%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,68%	-0,31%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,59%	-0,16%
Agio/Disagio		3,26%	-11,21%
Performance		18,59%	-15,91%
Rendement de placement		1,73%	-0,28%

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

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

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	31.3.2024		30.9.2023	
	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	0,50%	1,00%	0,50%	1,00%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	2,12%	5,00%	2,11%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

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

		31.3.2024	30.9.2023
Achats d'immeubles	CHF	19,5 mio.	19,5 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	15,1 mio.	28,7 mio.

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

		31.3.2024	30.9.2023
De 1 à 5 ans	CHF	32,5 mio.	5,0 mio.
> 5 ans	CHF	40,0 mio.	40,0 mio.

Placements

		31.3.2024	30.9.2023
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	941,5 mio.	901,2 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	941,5 mio.	901,2 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 2023/24, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction du fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	14.02.2024	12.04.2024	2 000 000	2,280%
Avance à terme fixe	31.01.2024	30.04.2024	2 800 000	2,190%
Avance à terme fixe	28.02.2024	30.04.2024	14 100 000	2,200%
Avance à terme fixe	28.03.2024	30.04.2024	11 400 000	2,010%
Avance à terme fixe	15.03.2024	15.05.2024	23 000 000	2,230%
Hypothèque à taux fixe	01.11.2023	02.11.2026	10 000 000	1,990%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	15.05.2028	5 000 000	2,350%
Hypothèque à taux fixe	01.11.2023	01.11.2028	17 501 500	2,050%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	15.05.2030	5 000 000	2,420%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2023	25.05.2032	15 000 000	2,480%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	16.05.2033	5 000 000	2,510%
Hypothèque à taux fixe	25.05.2023	25.05.2033	10 000 000	2,520%
Hypothèque à taux fixe	15.05.2023	14.05.2038	5 000 000	2,650%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			125 801 500	

Hypothèques échues et avances à terme fixe (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	25.08.2023	15.10.2023	13 800 000	2,240%
Avance à terme fixe	15.09.2023	31.10.2023	8 800 000	2,260%
Avance à terme fixe	29.09.2023	31.10.2023	2 800 000	2,190%
Avance à terme fixe	15.10.2023	15.11.2023	9 200 000	2,180%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.11.2023	2 800 000	2,180%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.11.2023	8 800 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.12.2023	6 200 000	2,180%
Avance à terme fixe	06.12.2023	12.01.2024	2 800 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.12.2023	12.01.2024	4 900 000	2,190%
Avance à terme fixe	30.11.2023	31.01.2024	2 800 000	2,170%
Avance à terme fixe	30.11.2023	31.01.2024	8 800 000	2,200%
Avance à terme fixe	14.12.2023	14.02.2024	5 000 000	2,250%
Avance à terme fixe	14.12.2023	14.02.2024	23 000 000	2,140%
Avance à terme fixe	29.12.2023	28.02.2024	8 000 000	2,170%
Avance à terme fixe	26.02.2024	28.02.2024	600 000	2,600%
Avance à terme fixe	14.02.2024	15.03.2024	23 000 000	2,240%
Avance à terme fixe	31.01.2024	28.03.2024	5 800 000	2,220%

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 2023/24, le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus n'a reçu aucun crédit de fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

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

Prêts et crédits portant intérêt

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/24, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus n'a reçu aucun crédit non garanti.

Crédits en cours (au 31.3.2024)

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

Crédits échus (1.10.2023–31.3.2024)

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

Achats et ventes d'immeubles

Liste des achats et ventes d'immeubles durant l'exercice 2023/24 (situation au 31 mars 2024)

Achats	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m ²
Oberentfelden , Suhrerstrasse 57 / Suhrenmat-tengässli 8	Immeubles à usage commercial	1131, 1348	9 211

Ventes	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m ²
Uetendorf , Zelgstrasse 79	Immeuble à usage commercial	2056	4 071

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire	Situation géographique de l'immeuble	Part en % de revenus locatifs
Fastlog AG	Derendingen	13,89%
Coop Genossenschaft, Bâle, représentée par Coop Immobilien AG	Rapperswil	10,96%
Neptune SA	Unterkulm	9,59%
La Poste Suisse	Rothenburg, Zurich	5,55%
Fiege Logistik (Schweiz) AG	Bülach	5,06%

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

Situation au 1^{er} octobre 2023	8 000 000 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 mars 2024	8 000 000 parts

Notes

concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 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^{er} janvier 2018. En font partie les distributions du fonds, les montants forfaitaires anticipés ainsi que les gains réalisés lors de la vente de parts de fonds par les investisseurs.

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

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

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

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

Si l'investisseur résident conserve ses parts dans un dépôt en Allemagne, la banque dépositaire, en tant que domicile de paiement, n'applique pas la retenue fiscale lorsqu'un certificat d'exonération 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 LogisticsPlus
Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» (ci-après le «fonds»)

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

Credit Suisse Funds AG, avec l'accord de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, en tant que banque dépositaire, 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.

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Funds AG

Entité du groupe UBS

Uetlibergstrasse 231

CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realstatefunds