

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

30 septembre 2023



Contenu

3	L'essentiel en bref	25	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques
4	Administration et organes	27	Prêts et crédits portant intérêt
5	Informations concernant les tiers	28	Achats et ventes d'immeubles Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5% Transactions avec des personnes proches Sociétés immobilières du fonds
6	Rapport d'activité	29	Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles
12	Rapport sur le développement durable	30	Répartition géographique des immeubles
18	Evolution des cours	31	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
19	Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution Valeurs d'inventaire Distribution totale	35	Notes concernant le rapport annuel révisé
20	Compte de fortune	38	Rapport d'évaluation
21	Compte de résultats	40	Rapport de la société d'audit
22	Annexe		
24	Autres placements		

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		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Numéro de valeur 276 935				
Emissions de parts		–	–	691 121
Rachats de parts		–	–	–
Nombre de parts en circulation		8 984 580	8 984 580	8 984 580
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	189.21	197.36	196.95
Prix d'émission par part	CHF	194.00	202.00	202.00
Prix de rachat par part	CHF	182.00	190.00	190.00
Cours de clôture	CHF	160.00	170.30	206.00
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	171.50	209.40	223.00
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	154.00	162.10	186.50
Capitalisation boursière	CHF	1 437,5 mio.	1 530,1 mio.	1 850,8 mio.
Disagio		–15,44%	–13,71%	4,60%
Compte de fortune		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Valeurs vénables des immeubles	CHF	2 566,1 mio.	2 666,5 mio.	2 381,7 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		3,17%	3,11%	3,30%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 344,2 mio.	2 361,2 mio.	2 079,0 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 614,1 mio.	2 703,7 mio.	2 428,9 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		29,66%	29,90%	21,17%
– en % des valeurs vénables		27,10%	26,48%	18,48%
Quote-part des fonds étrangers		34,97%	34,42%	27,15%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,49%	0,98%	1,03%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	3,13	3,43	3,40
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1 700,0 mio.	1 773,2 mio.	1 769,5 mio.
Indications sur le rendement et la performance		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Distribution	CHF	7.40	7.40	7.40
Rendement sur distribution		4,63%	4,35%	3,59%
Quote-part de distribution		95,34%	93,63%	113,50%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		–0,56%	3,71%	4,29%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		–0,04%	2,68%	3,27%
Rendement de placement		–0,42%	4,09%	4,02%
Performance		–1,82%	–14,16%	8,36%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,54%	75,45%	73,93%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,67%	0,64%	0,68%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		1,22%	1,02%	0,93%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		–143,62	23,32	23,89
Rapport cours/cash-flow		20,84	21,24	38,66
Compte de résultats		30.9.2023	30.9.2022	30.9.2021
Résultat net	CHF	66,5 mio.	66,5 mio.	66,5 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	–0,8 mio.	1,0 mio.	–10,4 mio.
Loyers encaissés	CHF	113,3 mio.	112,5 mio.	98,6 mio.
Taux des pertes sur loyers		6,29%	7,95%	9,83%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	3,86	4,14	3,83
Frais d'entretien	CHF	11,0 mio.	12,4 mio.	13,8 mio.

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

Administration et organes

Direction du fonds Credit Suisse Funds AG, Zurich

Conseil d'administration

- **Andreas Binder (depuis le 1.11.2022 membre et depuis le 1.3.2023 président),**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé chez Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; chargé de cours à l'université de Saint-Gall; président du conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du conseil d'administration de SwissMediaForum AG, Baden
- **Luca Diener, vice-président**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director, Diener Financial Consulting, Zurich
- **Hans Peter Bär (depuis le 5.4.2023), membre,**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil d'administration de Multi-Concept Fund Management S.A., Luxembourg
- **Jürg Roth, membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich
- **Patrick Tschumper (jusqu'au 28.2.2023 président ad interim et depuis le 1.3.2023 membre),**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: managing director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
- **Thomas Vonaesch, membre**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration de Helvetia Asset Management AG, Bâle

Direction

- **Thomas Schärer, CEO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Emil Stark, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Représentant de Credit Suisse dans différentes structures du fonds domiciliées au Luxembourg et en Irlande
- **Christian Bieri, membre, Real Estate Fund Management**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **David Dubach, membre, Oversight & ManCo Services**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Marcus Eberlein, membre, Performance & Risk Management**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Gilbert Eyb, membre, Legal**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Markus Hafner, (depuis le 2.10.2023), membre, COO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Naftali Halonbrenner, membre, Fund Administration**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Ralph Warth, membre, Fund Solutions PLF**
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Membres du conseil d'administration de la Postbank SICAV, Luxembourg; Directeur général de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen
- **Gabriele Wyss, membre, Compliance**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds
- **Hans Christoph Nickl, (jusqu'au 2.10.2023), membre, COO**
Aucune activité significative en dehors de la direction du fonds

Banque dépositaire Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Société d'audit PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

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

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

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

Délégation d'autres tâches partielles

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

La direction du fonds a délégué différentes tâches partielles de l'administration du fonds aux sociétés affiliées suivantes de Credit Suisse Group SA (jusqu'au 12.6.2023) et de UBS Group SA (depuis le 12.6.2023).

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

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

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

Rapport d'activité

du 1^{er} octobre 2022
au 30 septembre 2023

Tendances

Variation par rapport aux dernières évaluations de portefeuille:

Segment	Untersegment	Marktmieten	Leerstand	Unterhalt	Marktwert
Wohnen	Stadt	↑	↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	↗ ↑	↘	↗	→ / ↘
	Land	↗ →	↘	↗	↘
Büro	Stadt	↗ →	→ ↘	↗	→ / ↘
	Agglomeration	→ ↘	↗ →	↗	↘ / ↓
Verkauf	Highstreet	↗	↘	↗	→ / ↘
	Stadt	↗ →	→	↗	↘
	Agglomeration	↘	↗	↗	↘ / ↓

Développement économique

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

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

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

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

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

Marché des investisseurs pour immeubles de rapport

Si les perspectives de revenu restent globalement positives, les attentes de rendement supérieures en 2023 ont eu tendance à entraîner des dépréciations sur le marché des placements direct. Les biens immobiliers situés à des endroits périphériques ou présentant des restrictions ont notamment été mis sous pression. Le marché s'est adapté dans une large mesure au nouvel environnement des taux d'intérêt, mais de nouvelles dépréciations seront également possibles l'année prochaine.

Contrairement aux biens immobiliers détenus en propriété directe, le marché des placements indirect est déjà plus avancé. Après les nettes baisses de 2022, la performance des placements immobiliers

indirects s'est stabilisée durant les huit premiers mois de l'année 2023. Dans cette période, les sociétés anonymes immobilières ont enregistré une hausse de 2,6%, tandis que la performance des fonds oscille autour de zéro et que fin août 2023, l'indice était de 2,9% inférieur à sa notation en début d'année (selon WUPIX-A et WUPIX-F). La situation s'est d'une part stabilisée parce que les agios se sont normalisés après les corrections de cours de l'année passée et, d'autre part, les perspectives de rendement sont très prometteuses, notamment dans le secteur du logement, grâce à la hausse des loyers et aux risques de vacance plus faibles.

Marché de la construction

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

Marché du logement

L'offre de logements locatifs continue de se réduire. Par rapport à il y a deux ans, le nombre d'annonces de logements à louer a diminué de 31% à l'échelle du pays, ce qui entraîne une forte demande excédentaire dans un nombre croissant de régions de Suisse. Cette baisse ne devrait pas simplement être observée à court terme, mais elle devrait au contraire se maintenir à moyen terme.

La pénurie de logements s'explique principalement par le recul dans le secteur des constructions neuves, avec une diminution du nombre de permis de construire qui s'est amorcée dès 2018. En plus de la hausse des prix de la construction et de l'augmentation des coûts de financement, les grandes exigences auxquelles doivent satisfaire les projets de nouvelles constructions en raison des prescriptions en matière de construction, ainsi que les oppositions et les procédures d'autorisation fastidieuses, entravent notamment la construction de grands projets.

La fortement demande d'espaces habitables vient en outre aggraver la pénurie de logements. Deux tiers des ménages supplémentaires proviennent de la migration. La croissance de la population résidente permanente est particulièrement forte en 2023 et devrait atteindre un pic historique de 1,7% (dont un tiers s'explique par le changement de statut des réfugiés ukrainiens). Les autres facteurs contribuant à ce que des ménages supplémentaires soient constitués sont le vieillissement de la population et les tendances à l'individualisation.

La décalage qui s'accroît entre la baisse de l'offre de logements et la demande supplémentaire devrait soutenir la tendance haussière pour les loyers proposés (prévisions pour 2023: +3,2%). De plus, la plupart des baux de location existants sont concernés par des augmentations de loyers pour l'année en cours, parce que, en juin 2023, le taux d'intérêt de référence a été relevé à 1,5%, puis à 1,75% en décembre 2023.

Marché des surfaces de bureaux

Le marché des surfaces de bureaux évolue de façon très favorable, notamment aux emplacements centraux, tandis que la demande pour les objets périphériques est moins importante. La demande en surface de bureau globalement dynamique s'explique par la forte croissance de l'emploi, qui a été supérieure de 2% par rapport à l'année précédente au cours de ces derniers trimestres. Malgré cette évolution positive, les changements structurels devraient affecter de plus en plus le marché des bureaux. Les thèmes comme la durabilité et la numérisation gagnent en importance. Des formes de travail comme le desksharing, le home-office et le coworking viendront compléter les surfaces de bureau traditionnelles. Pour rester pertinentes et attrayantes, les surfaces de bureau doivent donc être adaptées aux nouvelles méthodes de travail.

Alors que la demande est forte, le secteur des constructions neuves de surfaces de bureau est en recul. Cette évolution est notamment due à la hausse des coûts de construction et de financement, mais aussi aux incertitudes liées à l'utilisation de surfaces de bureau, en conséquence de quoi les constructions de nouvelles surfaces sont moins nombreuses. En conséquence de la demande actuellement forte et de l'offre limitée, les surfaces vacantes sur le marché continuent d'être relativement faibles. Les loyers ont nettement augmenté en valeur nominale. En plus des raisons évoquées ci-dessus, cela s'est expliqué par le renchérissement. Les centres économiques en ont surtout

profité, et tout particulièrement les surfaces situées dans les villes de Zurich et de Genève. Cette tendance devrait se poursuivre. En 2023, les loyers proposés devraient diminuer de 1,0% en valeur nominale. En termes réels, cela signifie néanmoins un léger recul, sauf aux emplacements centraux, où les loyers corrigés de l'inflation devraient rester stables.

Marché des surfaces de vente

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

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

Immeubles logistiques

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

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

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

Hospitality

La reprise dynamique du secteur du tourisme en 2022 et durant le premier semestre 2023 montre que la pandémie de coronavirus a dans une large mesure été surmontée. Ainsi, selon l'OFS, l'hôtellerie suisse a affiché en 2022 une augmentation de 29,4% en ce qui concerne le nombre de nuitées et une hausse de 10,9 points de pourcentage pour atteindre un taux moyen d'occupation des chambres de 45,5%. L'année 2023 a elle aussi commencé de façon très positive grâce à la forte demande intérieure en hiver et au retour des touristes étrangers durant les premiers mois de l'été.

Tout indique donc qu'il pourrait s'agir d'une nouvelle année record. Le Centre de recherches conjoncturelles KOF table ainsi, grâce à la demande intérieure et au retour des touristes venus de Chine et d'Asie du Sud-Est dans ses prévisions touristiques pour 2023, sur une forte croissance des nuitées (+10,5%). Le touriste suisse s'est montré robuste face aux difficultés liées à l'affaiblissement de l'économie mondiale et à l'inflation toujours forte.

La valorisation de l'immobilier hôtelier suisse face à la hausse des taux due à l'inflation ne se montre pas aussi résistante, car celle-ci augmente les attentes de rendement des investisseurs. Cet

aspect est pris en compte par des taux d'actualisation plus élevés lors de l'évaluation de la valeur de marché. Parallèlement à des coûts légèrement supérieurs, cela a entraîné en 2022, malgré des loyers du marché légèrement supérieurs, une baisse de valeur de 2,1% par chambre d'hôtel. Grâce à la hausse du nombre de chambres (+3,4%) sur le marché hôtelier suisse, la valeur immobilière globale a augmenté de 1,2% par rapport à l'année précédente.

En 2023, les valeurs du marché de l'immobilier hôtelier devraient encore diminuer légèrement. Comme en 2022, il se pourrait, cette année encore, que la légère hausse des loyers soit insuffisante pour compenser les attentes de rendement supérieures.

Portefeuille immobilier

Depuis des années, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss procède à une gestion active et professionnelle de portefeuille et dispose de ce fait d'un portefeuille immobilier solide, largement diversifié et durablement rentable. Mesurés à leur valeur vénale, les immeubles d'habitation représentent 19,65% du portefeuille, les immeubles commerciaux 68,45%, les immeubles à usage mixte 9,70%, les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction 2,20%. 63,90% de la totalité des loyers proviennent d'immeubles loués à usage commercial, 21,55% d'immeubles d'habitation, 7,05% de places de parking et les 7,50% restants de surfaces de stockage et autres surfaces.

Notes concernant les comptes annuels

L'exercice du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss court du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Compte de fortune

Le fonds est composé d'un portefeuille conforme à la stratégie qui comporte 67 immeubles au 30 septembre 2023. Aucune acquisition n'a été effectuée au cours de l'exercice 2022/23. Un immeuble a pu être vendu à Crissier durant la même période. A la date de clôture de l'exercice, un immeuble est en cours de construction.

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux, les valeurs vénales ont été de nouveau calculées par Wüest Partner AG au 30 septembre 2023 selon la méthode du discounted cash-flow (méthode DCF). Il en résulte une valeur vénale totale de CHF 2 566,12 millions (2 666,48 mio.). Le taux d'escompte pondéré représente en moyenne 3,17% (3,11%) des revenus nets, après déduction des mesures de rénovation à long terme.

Le financement par des fonds étrangers s'inscrit à CHF 695,33 millions (706,00 mio.), soit 27,10% (26,48%) de la valeur vénale des immeubles. Les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Les provisions pour réparations futures s'élèvent à CHF 113,89 millions (110,62 mio.), soit environ 4,44% (4,15%) de la valeur vénale des immeubles.

Les impôts dus en cas de liquidation (éventuels impôts sur les gains immobiliers et en cas de liquidation) sont estimés à CHF 161,00 millions (169,88 mio.). La fortune nette du fonds atteint CHF 1 699,97 millions (1 773,19 mio.) après déduction de l'estimation des impôts dus en cas de liquidation. Avec une valeur d'inventaire de CHF 189.21 (189.96 ex coupon), le rendement du placement par part s'élève à -0,42% (4,09%).

Compte de résultats

Le revenu total atteint CHF 113,47 millions (112,96 mio.). Les revenus locatifs, revenus des rentes du droit de superficie inclus, atteignent CHF 113,25 millions (112,51 mio.). Les pertes sur loyers dues aux locaux vacants et aux pertes sur recouvrements s'élèvent à CHF 7,60 millions (9,72 mio.) ou 6,29% (7,96%) des loyers théoriques.

Les biens vacants les plus importants sont notamment situés à Eysins (Route de Crassier 23), Glattbrugg (Thurgauerstrasse 101, «Ambassador House») et Plan-les-Ouates (Chemin du Pré-Fleuri 3, «Bluebox»). Tous les locaux vacants sont pris en compte dans les valeurs vénales actuelles. La réduction souhaitée de ces locaux vacants, qui a été en partie déjà réalisée dans le cadre de mesures ciblées, a eu et aura des effets positifs sur l'évolution des rendements.

Les frais de financement par des capitaux étrangers ont augmenté de CHF 4,96 millions pour atteindre CHF 8,93 millions. Le taux d'intérêt moyen atteint 1,49% (0,98%) pour une durée résiduelle de 3,13 (3,43) ans. Un montant de CHF 11,01 millions (12,44 mio.) a été affecté aux réparations et à l'entretien, ce qui représente environ 9,73% (11,06%) des revenus locatifs, revenus des rentes du droit de superficie inclus. Les positions frais sur immeubles et frais d'administration s'élèvent, ensemble, à CHF 3,89 millions (4,02 mio.), soit 3,44% (3,57%) des loyers encaissés, revenus des rentes du droit de superficie inclus.

Les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds ont atteint CHF 13,25 millions (11,90 mio.) ou 0,49% de la fortune totale du fonds au début de l'exercice. Les rémunérations réglementaires versées aux gérances immobilières s'inscrivent à CHF 3,83 millions (4,16 mio.) et sont directement liées au produit effectif des loyers.

Les charges totales s'élèvent à CHF 47,01 millions (46,50 mio.). Les charges d'exploitation pertinentes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} GAV) représentent 0,67% (0,64%). Cet important coefficient permet aux investisseurs d'effectuer des comparaisons directes avec d'autres fonds immobiliers.

Si l'on tient compte d'une dotation nette de CHF 3,27 millions (dotation nette 4,54 mio.) en faveur des provisions pour futures réparations, le résultat net se monte à CHF 66,47 millions (66,47 mio.) ou CHF 7.40 (7.40) par part.

Le cash-flow (résultat net avant amortissements et provisions) atteint CHF 69,73 millions (71,01 mio.), soit CHF 7.76 (7.90) par part. Sur la base du résultat net, compte tenu de la perte en capital réalisée de CHF 0,76 million (gain en capital CHF 1,02 mio.), de la perte en capital non réalisée de CHF 84,60 millions (gain en capital non réalisé de 3,70 mio.) et de la variation des impôts dus en cas de liquidation de moins CHF 8,88 millions (plus 5,57 mio.), le résultat total diminue de 115,25% et passe à CHF -10,01 millions (65,62 mio.). La perte en capital réalisée a été générée dans le cadre d'une vente et les pertes en capital non réalisées proviennent principalement d'adaptations négatives de la valeur vénale.

Distribution, rendement

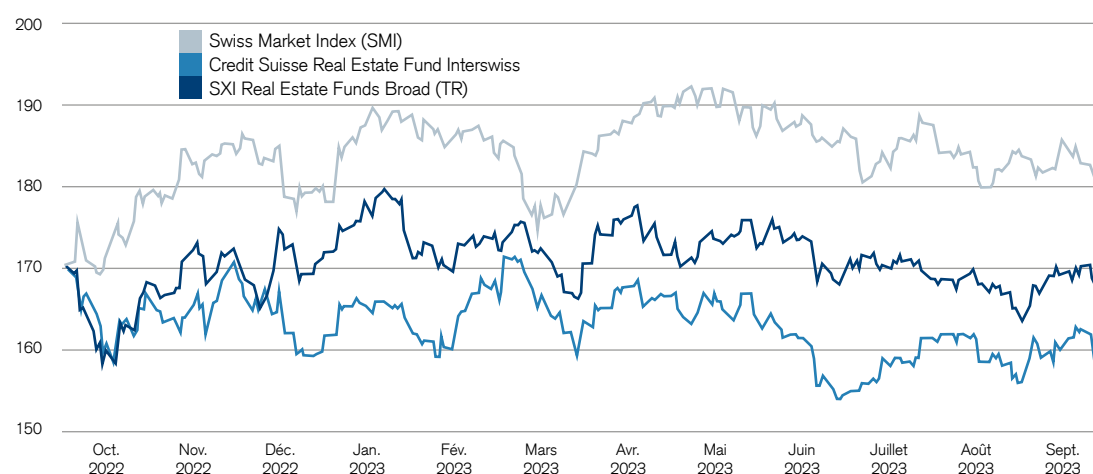
CHF 66,49 millions (66,49 mio.) sont versés pour l'exercice 2022/23, ce qui correspond à CHF 7.40 (7.40) par part. Les coupons n° 28 sont encaissables sans frais dès le 14 décembre 2023 (date ex: 12 décembre 2023) auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et de ses succursales en Suisse. Sous certaines conditions, les porteurs de parts domiciliés à l'étranger peuvent bénéficier d'allègements fiscaux conformément aux conventions en matière de double imposition conclues avec leur pays de résidence. Les formulaires de demande sont à disposition auprès des autorités compétentes du pays de résidence. La valeur nette d'inventaire, ex coupon, est de CHF 181.81 (189.96) par part. Avec un dividende de CHF 7.40, il en résulte, selon le cours de la bourse du 30 septembre 2023, un rendement direct de 4,63% (4,35%) pour l'exercice. Au cours des cinq dernières années, le fonds a atteint un rendement moyen du placement (distribution incluant la performance, calculée à partir de la valeur nette d'inventaire respective) de 4,43%.

Exercice	2022/23	2021/22
Coupon n°	28	27
Brut	CHF 7.40	CHF 7.40
Moins 35% d'impôt anticipé suisse	CHF 2.59	CHF 2.59
Total Distribution	CHF 4.81	CHF 4.81

Emission

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

Evolution des cours en CHF (1.10.2022–30.9.2023)



Le disagio, qui correspond à la différence entre le cours en bourse et la valeur d'inventaire, a augmenté durant la période sous revue, passant de -13,71% à -15,44%. A la clôture de l'exercice, le cours se situait à CHF 160.00, ce qui correspond à une réduction de CHF 10.30 ou 6,05%. Avec

un taux de $-1,82\%$, la performance du fonds est inférieure de 3,77 points de pour cent à celle du benchmark SXI Real Estate Funds Broad (TR), qui affiche une performance de 1,95% durant la même période. Avec un profil de rendement et de risque situé entre les actions et les obligations, les fonds immobiliers restent néanmoins un placement attractif.

Rachats

51 772 parts ont été dénoncées à la fin de l'exercice. Ces parts seront remboursées en décembre 2024.

Parts en circulation

Situation au 1^{er} octobre 2022	8 984 580 parts
Rachats	0 parts
Emissions	0 parts
Situation au 30 septembre 2023	8 984 580 parts

Rapport sur le développement durable

du 1^{er} octobre 2022
au 30 septembre 2023

Stratégie de durabilité à trois niveaux

En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. Pour l'intégration des facteurs ESG dans le processus d'investissement (intégration ESG), le gestionnaire de fortune poursuit, tout au long du cycle de vie de l'investissement immobilier (planification et développement de projets immobiliers, acquisition d'immeubles existants, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), la stratégie suivante composée de trois parties:

1. Certification des bâtiments: l'évaluation d'une sélection de projets de construction (nouvelles constructions et rénovations complètes) est effectuée à l'aide du label de qualité propriétaire greenproperty pour lequel une évaluation afférente au projet et au contexte des immeubles est réalisée dans le cadre d'un processus de contrôle à plusieurs niveaux en vue de l'attribution d'un label de qualité «or», «argent» et «bronze». Une description détaillée des critères individuels ainsi que des conditions à remplir pour atteindre les exigences est disponible sur le site Internet www.greenproperty.ch. De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) sont utilisés pour évaluer la qualité des projets de construction et des immeubles du point de vue de leur propriétés en termes de durabilité.

2. Optimisation des bâtiments: le programme d'optimisation des bâtiments vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à des mesures d'optimisation à court et à long terme sélectionnées tout au long du cycle de vie d'un immeuble. Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO_{2e}/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre intervient alors sous forme d'équivalents de CO₂ (CO_{2e}) sur la base des valeurs de consommation énergétique selon la méthode du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). Le scope 1 comptabilise les émissions directes des installations de combustion en fonction des combustibles utilisés, le scope 2 les émissions indirectes du fait de l'approvisionnement en chauffage à distance et de proximité ainsi que l'électricité pour les installations centrales et les surfaces communes. Le scope 3, catégorie 13, correspond aux émissions indirectes du fait de l'approvisionnement électrique pour les surfaces louées. Le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers». Le gestionnaire de fortune s'efforce d'augmenter la couverture par des données de mesure relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

3. Indices de référence ESG: évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds sur la base d'initiatives portant sur des indices de référence, notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le fonds immobilier visant à obtenir et à conserver une notation GRESB «Green Star».

¹ Selon le prospectif du fonds, il est possible, dans la limite de 35% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, conformément aux réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers», d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.»

#1 Optimisation de de bâtiments		#2 Optimisation de bâtiments		#3 Performance ESG
Normes internes	Normes externes	Efficiencé éner- gétique	Réduction des émissions de CO _{2e}	Performance et indices de référence ESG
<ul style="list-style-type: none"> Norme interne: (immeubles situés en Suisse) Label de qualité greenproperty [>50 indicateurs ESG] Normes externes: p. ex. Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM, etc. 		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et optimisation de l'efficiencé éner- gétique et des émissions de CO_{2e} Optimisation à court terme de l'exploitation et rénovations sur le long terme Transition vers un portefeuille immobilier à zéro émission nette ¹ 		<ul style="list-style-type: none"> Evaluation de la performance et de l'indice de référence ESG au moyen de l'indice de référence Global Real Estate Sustainability (GRESB) Autres indices de référence ESG

¹ Objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici l'année 2040 (pour les émissions de portée 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP)

Objectifs en matière de développement durable

Les objectifs de durabilité sont définis à l'aide d'indicateurs mesurables. L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, à savoir zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici à 2040 (pour les émissions des scopes 1 et 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP), figure au premier plan.

Outre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le but visé consiste à augmenter encore l'efficacité éner- gétique et l'efficacité des ressources de nos immeubles et à développer encore l'utilisation d'énergies renouvelables, tant au niveau de l'achat d'énergie que dans la production propre.

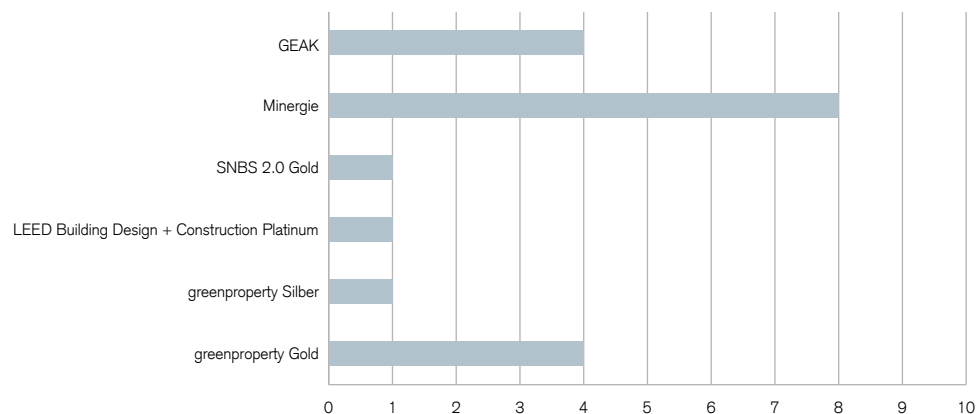
Dans le cadre d'initiatives actives de décarbonisation, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate travaille en outre en continu sur l'amélioration de la couverture des données, en particulier lors de la saisie des données de consommation des locataires qui sont importantes pour une gestion ciblée de l'énergie et des ressources. L'accès aux données de consommation des locataires étant limité par la réglementation, la coopération des locataires est souvent nécessaire. Dans ce contexte, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate est engagé dans un processus continu de concertation avec les locataires afin de les sensibiliser de plus en plus à cette question.

Par ailleurs, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate optimise en permanence l'intégration ESG à l'aide de la transformation numérique et étend la gestion des risques ESG.

Les indicateurs sociaux sont plus difficiles à mesurer car ils sont souvent qualitatifs. Ils constituent néanmoins un élément important de notre stratégie. De manière générale, les aspects liés à la gouvernance augmentent constamment du fait des exigences réglementaires accrues; le Green Deal de l'UE avec la taxonomie de l'UE et la réglementation SFDR ont par exemple une influence sur le marché immobilier suisse.

Certification des bâtiments

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss compte dans son portefeuille 15 immeubles dotés de certificats immobiliers, ce qui correspond à une part de 22% du portefeuille. Certains bâtiments étant certifiés plusieurs fois, le nombre total de certificats est de 19. Ils se répartissent comme suit entre les différents labels Green Building, certificats et attestations éner- gétiques:



Indices de référence ESG:

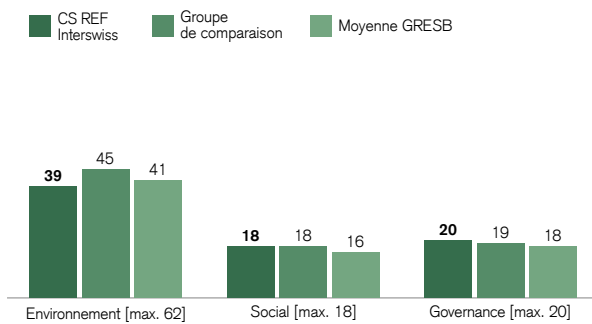
Pour évaluer la performance du développement durable et découvrir le potentiel d'amélioration éventuel, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a participé, en 2023 aussi, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel. Le GRESB analyse et compare les produits de placements immobiliers dans les domaines ESG. Il s'agit du premier indice de référence pour la durabilité dans le secteur immobilier et il représente plus de 2 084 portefeuilles immobiliers dans le monde entier.

Les critères ESG sont évalués à l'aide d'un questionnaire standardisé, qui est enrichi avec des documents justificatifs. Les indications qui sont requises concernent les objectifs, les stratégies et la gestion des risques ainsi que les données relatives à la consommation d'énergie, d'eau et de déchets. Le portefeuille est comparé à un groupe de référence, qui se compose de membres présentant des similitudes au niveau de la situation géographique, de la forme juridique et de la classe d'utilisation. L'évaluation GRESB consiste d'une part en une composante absolue, qui se reflète par le score GRESB. D'autre part, la cote GRESB indique comment un fonds immobilier se démarque par rapport à tous les fonds participants. L'évaluation maximale de la cote GRESB est de cinq étoiles.

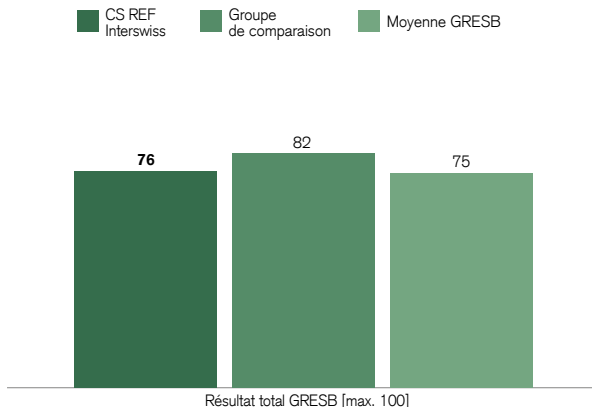
Par rapport au résultat GRESB 2022 (score GRESB de 75 points; cote GRESB de trois étoiles), le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a pu améliorer son résultat GRESB 2023 de 76 points, et il a maintenu sa cote GRESB de trois étoiles.

Vous trouverez les résultats GRESB 2023 détaillés ici:

Classement ESG



Résultat global GRESB



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

Les indices environnementaux présentés à la page suivante concernant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ont été établis selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland AMAS selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers».

Dans le cadre d'une Limited Assurance, les chiffres clés environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre (scope 1, scope 2 et scope 3, catégorie 13) pour la période de reporting 2022 ont été contrôlés et vérifiés par la Société Générale de Surveillance SA (SGS).

Les chiffres clés indiqués se rapportent à la surface déterminante des immeubles du fonds immobilier pour la période de décompte. La surface déterminante est la surface louable de toutes les constructions achevées du fonds immobilier pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux et l'électricité générale ont été relevées pendant la période de décompte. La période de décompte correspond à l'exercice du fonds immobilier qui prend fin durant l'année civile indiquée.

- La part de la surface déterminante par rapport à la surface de toutes les constructions achevées est exprimée par le taux de couverture. Le taux de couverture est donc la mesure de la part des surfaces pour lesquelles des valeurs de consommation d'énergie pour le chauffage des locaux ont été relevées pendant la période de décompte par rapport à la surface de toutes les constructions achevées.
- Les constructions commencées, les projets de construction, les terrains à bâtir et les bâtiments à démolir ne sont pas considérés comme des constructions achevées. Les rentrées en cours d'exercice et les projets de construction achevés pendant l'exercice ne sont pas inclus, ceux-ci n'étant respectivement inscrits au bilan en tant que constructions achevées que l'année suivante.
- Le calcul et la présentation des émissions de gaz à effet de serre sont effectués selon les règles du Greenhouse Gas Protocol. Les émissions contrôlées par le propriétaire sont attribuées au scope 1 ou au scope 2. Les émissions contrôlées par les locataires sont attribuées au scope 3, catégorie 13.
- Dans la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, AMAS recommande de se baser sur les «Bases méthodologiques REIDA pour le reporting CO₂». Les coefficients d'émission utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre sont des valeurs moyennes valables pour la période de décompte pour la Suisse selon l'approche «location-based» du Greenhouse Gas Protocol GHGP. Comme dans la recommandation figurant dans le document sur la méthodologie REIDA V 1.2, les facteurs d'émission de l'étude récente sur les facteurs d'émission d'Intep² sont utilisés pour calculer les émissions de gaz à effets de serre. Les facteurs d'émission selon le GHGP ont systématiquement ont été pris en compte.
- Selon la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023, soit la surface de référence énergétique (SRE), soit la surface locative (SL) est considérée en tant que surface déterminante. Pour la conversion entre SRE et SL, il est possible d'utiliser les facteurs de conversion de surfaces selon les bases méthodologiques REIDA V 1.2. Le ratio moyen entre SRE et SL pondéré en fonction de la surface est de 1.17 sur 1.

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

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

³ Le volume des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier pour lequel aucune valeur de mesure n'est disponible pour la période de reporting 2022 selon les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 et qui a donc été exclu de la mesure est de 24,1%.

Période de décompte	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022					1.10.2020 jusqu'au 30.9.2021			
	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts	Immeubles contrôlés par les propriétaires	Immeubles contrôlés par les locataires	Total pour la surface déterminante	Parts	
Caractéristiques du portefeuille									
Surface totale des constructions achevées (SRE)	m ²	429 823	36 176	465 999		403 153	36 176	439 330	
Surface déterminante (SRE)	m²	328 074	21 529	349 603		342 628	24 032	366 660	
Taux de couverture	%	76,33%	59,51%	75,02%		84,99%	66,43%	83,46%	
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)									
Consommation énergétique:	kWh/an	38 955 672	3 118 364	42 074 036		39 450 430	2 634 161	42 084 591	
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	118.7	144.8	120.3	100,00%	115.1	109.6	114.8	100,00%
Intensité énergétique – Combustibles de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	34.2		32.1	26,67%	32.7		30.5	26,60%
Intensité énergétique – Chaleur et électricité générale de bâtiments contrôlés par les propriétaires	kWh/m ² SRE/an	43.2		40.5	33,68%	42.4		39.6	34,51%
Intensité énergétique – Electricité des locataires et bâtiments contrôlés par les locataires	kWh/m ² SRE/an	41.3	144.8	47.7	39,65%	40.1	109.6	44.6	38,90%
mazout (2)	kWh/a (%)	1 139 215	–	1 139 215	2,71%	1 552 665	–	1 552 665	3,69%
Gaz de chauffage (2)	kWh/a (%)	10 082 432	–	10 082 432	23,96%	9 640 693	190 639	9 831 332	23,36%
Chauffage à distance	kWh/a (%)	7 155 931	1 226 146	8 382 077	19,92%	7 337 434	1 006 415	8 343 849	19,83%
Pellets/copeaux de bois	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Pompe à chaleur	kWh/a (%)	257 035	364 022	621 057	1,48%	609 642	387 801	997 443	2,37%
Electricité générale	kWh/a (%)	6 755 475	–	6 755 475	16,06%	6 574 832	–	6 574 832	15,62%
Electricité des locataires	kWh/a (%)	13 565 585	1 528 196	15 093 781	35,87%	13 735 164	1 049 306	14 784 469	35,13%
Autres	kWh/a (%)	–	–	–	0,00%	–	–	–	0,00%
Part renouvelable	kWh/a (%)	20 128 325	2 189 480	22 317 805	53,04%	20 566 065	1 728 193	22 294 258	52,97%
Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)									
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	t CO₂e/an	3 138	137	3 275		3 179	144	3 322	
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3.13)	kg CO₂e/m² SRE/an	9.6	6.4	9.4	100,00%	9.3	6.0	9.1	100,00%
Intensité scope 1	kg CO₂e/m² SRE/an	6.5		6.1	64,89%	6.3		5.9	64,67%
Intensité scope 2	kg CO₂e/m² SRE/an	2.3		2.1	22,78%	2.2		2.1	22,87%
Intensité scope 3.13	kg CO₂e/m² SRE/an	0.8	6.4	1.2	12,33%	0.8	6.0	1.1	12,45%
Indices photovoltaïque									
Puissance PV cumulée (3)	kWp/an								
Electricité PV produite (3)	MWh/an	–	–	–		–	–	–	
Indices eau									
Consommation d'eau:	m³/an	158 875	24 803	183 678		166 790	13 739	180 529	
Intensité	m³/m² SRE/an	0.5	1.2	0.5		0.5	0.6	0.5	

1) Les immeubles qui, pendant l'année civile, n'ont pas été exploités pendant 12 mois pour cause d'achat/de vente ou de rénovation sont entièrement exclus de l'analyse (selon bases méthodologiques REIDA V1.2). Tant pour les immeubles contrôlés par le propriétaire que pour ceux placés sous le contrôle des locataires, les données relatives au chauffage sont déterminantes. Selon REIDA, tous les immeubles pour lesquels 12 mois de données de chauffage sont disponibles, dont au moins 3 mois coïncident avec l'année civile, sont pris en compte dans le calcul de la surface dite déterminante. Pour le calcul des intensités, les données de consommation de 12 mois devraient être disponibles pour tous les fluides. Les éventuelles données manquantes pour la consommation d'électricité sont complétées par extrapolation (données des années précédentes ou suivantes) ou en se basant sur des indices de référence selon la méthodologie REIDA actuelle. Les intensités sont désormais calculées au moyen de la SRE, et plus au moyen de la SL. Si la SRE n'est pas disponible, elle est calculée à partir de la SL d'après les facteurs d'extrapolation selon REIDA. Désormais, il existe en outre la méthode d'inclusion et d'exclusion de REIDA. Ces modifications entraînent des différences dans les résultats du rapport de l'année passée et de cette année. Les valeurs de l'année passée et de cette année dont il est fait état ne doivent être comparées qu'en tenant compte de ces adaptations méthodologiques.

2) Energies fossiles

3) Actuellement, les indices sur l'énergie photovoltaïque ne peuvent pas encore être présentés séparément en raison de contraintes techniques liées au système. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate met tout en œuvre pour pouvoir présenter ces données lors du prochain rapport annuel.

Le portefeuille immobilier du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss disposait au 30 septembre 2023 de 43 immeubles dotés d'installations de chauffage fossiles. Si cela est techniquement possible, ces systèmes de chauffage fossiles seront progressivement remplacés, à la fin de leur cycle de vie ou en cas de rénovations complètes imminentes, par des systèmes de chauffage non fossiles. Ainsi, dans la planification Capex adoptée pour 10 ans, le remplacement de 41 installations de chauffage fossiles par des installations de chauffage non fossiles a déjà été budgétisé. D'autres remplacements d'installations de chauffage fossiles suivront selon certaines règles à la fin du cycle de vie de ces installations de chauffage, mais au plus tard d'ici 2040. La planification des mesures pour les 10 prochaines années ainsi que les remplacements de chauffage imminents selon l'analyse du cycle de vie ont été pris en compte dans le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ ci-dessous du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

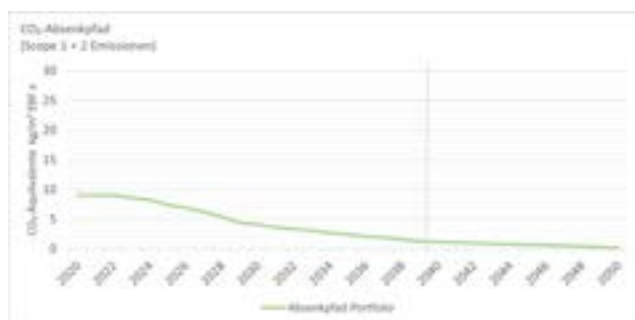
Trajectoire de réduction CO₂

Le gestionnaire de fortune s'est fixé un objectif de réduction des émissions de gaz à effets de serre de zéro émission de gaz à effet de serre net jusqu'en 2040 pour les émissions de scope 1 et scope 2 selon la méthodologie du Greenhouse Gas Protocol GHGP.

Pour mettre en œuvre le mieux possible cet objectif de durabilité ambitieux compte tenu d'aspects économiques, écologiques et sociaux, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a élaboré une trajectoire de réduction CO₂ pour ses immeubles. La trajectoire aide le groupe de placement à identifier les risques à un stade précoce, à saisir les opportunités et à mettre en œuvre progressivement la réalisation de l'objectif de zéro émission de gaz à effet de serre net pour les émissions de scope 1 et de scope 2 d'ici 2040.

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, les indices environnementaux mesurés concernant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ont été pris en compte pour chaque immeuble pour les périodes de référence 2020 à 2022. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toutes les périodes d'évaluation, celles-ci ont été complétées par extrapolation des valeurs de l'année suivante ou précédente ou en se basant sur des indices de référence.⁴ La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO₂ s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

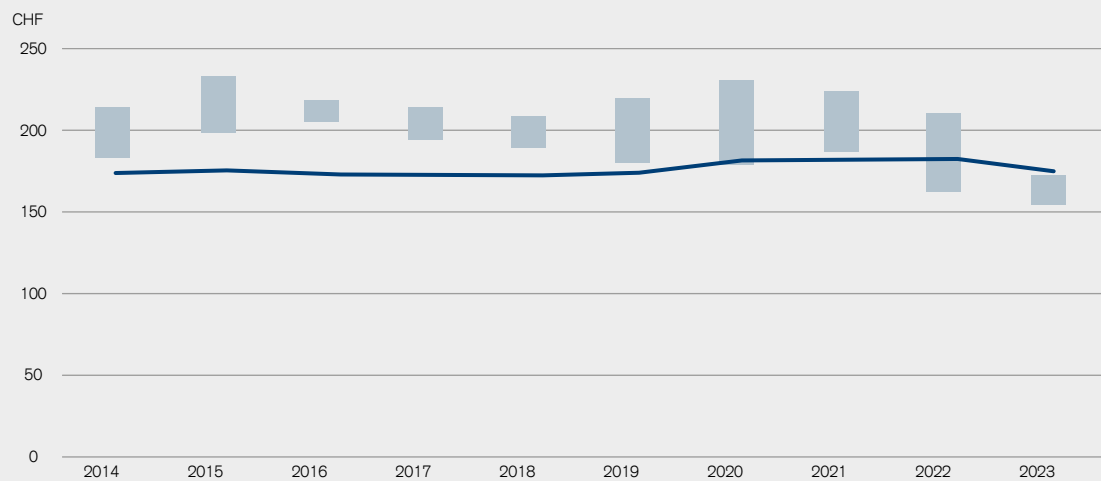
Lors de l'interprétation des résultats, il faut veiller à ce que la modélisation repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'elle ne tienne compte d'aucun facteur local comme le comportement en matière de location. C'est pourquoi il faut avoir une marge de tolérance pour l'interprétation des résultats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



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

⁴ C'est pourquoi il n'est pas possible de comparer l'intensité des émissions de gaz à effet de serre indiquée dans la trajectoire de réduction (scope 1+2) en kg/m² SRE p. a. avec l'indice affiché à la page précédente selon la méthodologie REIDA (exigence: données de consommation mesurées pour une période de 12 mois), parce que, pour le calcul de la trajectoire de réduction, les immeubles du portefeuille ayant été exclus de l'analyse selon la méthodologie REIDA sont également pris en compte.

Evolution des cours



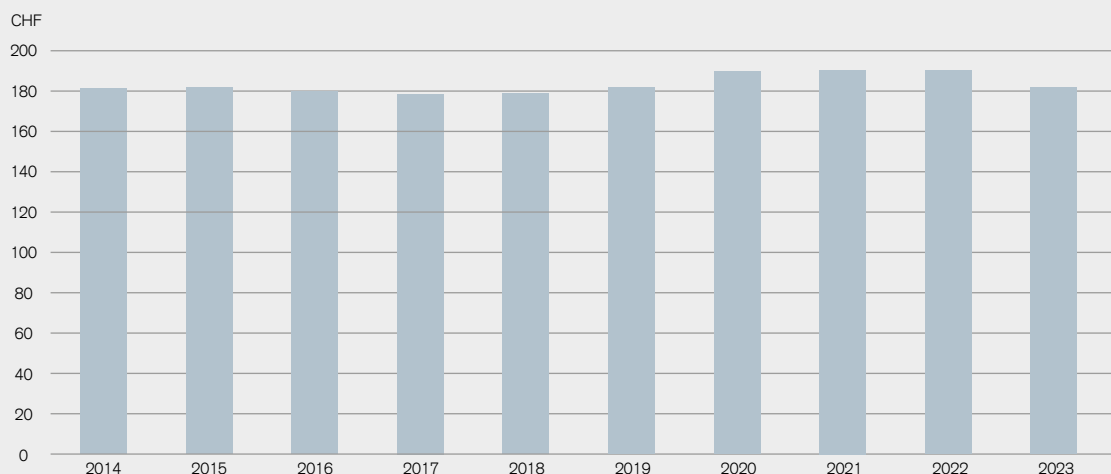
Exercice 2022/23

- Plus haut = 171.50
- Plus bas = 154.00
- Prix de rachat après distribution

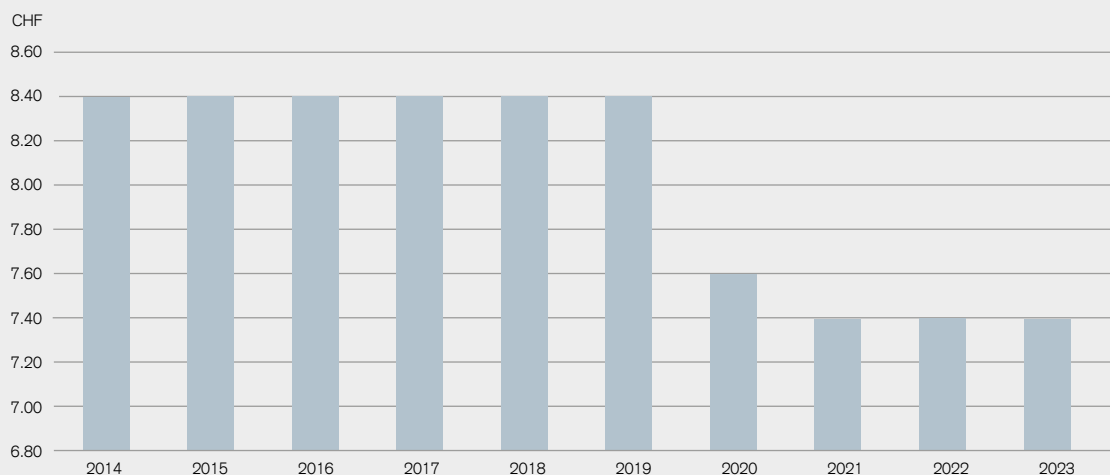
Evolution de la valeur nette d'inventaire et distribution

Exercice au 30.9.	Parts en circulation	Valeur d'inventaire ex coupon CHF	Distribution en CHF au titre du revenu ordinaire	Gains en capital CHF	Distribution totale CHF	Fortune nette à la valeur vénale en mio. CHF
2014	7 542 437	181.99	8.40	0.00	8.40	1 436,01
2015	8 296 680	182.01	8.40	0.00	8.40	1 579,75
2016	8 293 459	179.97	8.40	0.00	8.40	1 562,24
2017	8 293 459	178.82	8.40	0.00	8.40	1 552,69
2018	8 293 459	179.11	8.40	0.00	8.40	1 555,15
2019	8 293 459	181.32	8.40	0.00	8.40	1 573,46
2020	8 293 459	189.29	7.60	0.00	7.60	1 632,87
2021	8 984 580	189.55	7.40	0.00	7.40	1 769,52
2022	8 984 580	189.96	7.40	0.00	7.40	1 773,19
2023	8 984 580	181.81	7.40	0.00	7.40	1 699,97

Valeurs d'inventaire par part (ex coupon)



Distribution totale



Compte de fortune

au 30 septembre 2023

	30.9.2023 Valeur vénale CHF	30.9.2022 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5 574 590	1 667 264
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	504 257 000	498 977 000
– Immeubles à usage commercial	1 756 930 730	1 868 114 560
– Immeubles à usage mixte	249 070 000	255 070 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	55 860 000	44 320 000
Total immeubles	2 566 117 730	2 666 481 560
Autres actifs	42 385 886	35 569 665
Fortune totale du fonds	2 614 078 206	2 703 718 489
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	284 100 000	300 200 000
– Autres engagements à court terme	57 785 423	54 643 591
Total des engagements à court terme	341 885 423	354 843 591
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	411 225 000	405 800 000
Total des engagements à long terme	411 225 000	405 800 000
Total engagements	753 110 423	760 643 591
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 860 967 783	1 943 074 898
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	161 001 000	169 883 000
Fortune nette du fonds	1 699 966 783	1 773 191 898
Nombre de parts en circulation	8 984 580	8 984 580
Valeur nette d'inventaire par part	189.21	197.36
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 28)	7.40	7.40
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	181.81	189.96
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 773 191 898	1 769 517 415
Distributions	–66 485 892	–66 485 892
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	–10 009 623	65 620 975
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	3 270 400	4 539 400
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 699 966 783	1 773 191 898

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
30.9.2023	1 699 966 783	189.21
30.9.2022	1 773 191 898	197.36
30.9.2021	1 769 517 415	196.95

Compte de résultats

(arrêté au 30 septembre 2023)

	1.10.2022 jusqu'au 30.9.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 30.9.2023 CHF	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022 CHF	1.10.2021 jusqu'au 30.9.2022 CHF
Produits				
Intérêts négatifs		0		-449
Loyers encaissés		113 185 673		112 439 851
Rentes de droits de superficie encaissées		68 734		68 734
Revenus des parts d'un autre fonds immobilier et d'une autre société immobilière		122		0
Autres revenus		217 610		456 778
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		113 472 139		112 964 914
Charges				
Intérêts négatifs perçus	0		-125 711	
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	8 763 046		5 047 583	
Autres intérêts passifs	169 058		37 462	
Rentes de droits de superficie payées	51 527		44 480	
Entretien et réparations	11 014 526		12 440 602	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	3 217 812		3 491 748	
– Frais d'administration	673 963		524 245	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	1 617 365		1 448 944	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	372 563		2 200 186	
– Taxes	14 005		13 718	
Frais d'estimation et frais d'audit	195 077		204 168	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	14 093 000		10 299 400	
– Prélèvements	-10 822 600		-5 760 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	13 248 221		11 901 460	
– à la banque dépositaire	354 638		353 903	
– au market maker	177 319		176 952	
– au gestionnaire de biens immobiliers	3 833 581		4 157 573	
Frais relatifs au rapport de gestion	18 380		2 637	
Emoluments de surveillance	8 299		3 000	
Autres charges	5 425		35 060	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	47 005 205	47 005 205	46 497 410	46 497 410
Résultat net		66 466 934		66 467 504
Gains et pertes en capitaux réalisés		-760 727		1 023 241
Résultat réalisé		65 706 207		67 490 745
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-84 597 830		3 702 230
Variation des impôts dus en cas de liquidation		8 882 000		-5 572 000
Résultat total		-10 009 623		65 620 975
Utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice		66 466 934		66 467 504
Report de l'exercice précédent		348 281		366 669
Résultat disponible pour la distribution		66 815 215		66 834 173
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		66 485 892		66 485 892
Report à nouveau		329 323		348 281

Annexe

au 30 septembre 2023

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

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

		30.9.2023	30.9.2022
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	97,3 mio.	97,3 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	113,9 mio.	110,6 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	2 007,9 mio.	1 865,8 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		51 772 ¹	114 029 ²

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

² Les parts dénoncées au 30 septembre 2022 seront remboursées en décembre 2023.

Chiffres-clés		30.9.2023	30.9.2022
Taux des pertes sur loyers		6,29%	7,95%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales		27,10%	26,48%
Rendement sur distribution		4,63%	4,35%
Quote-part de distribution		95,34%	93,63%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,54%	75,45%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,67%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		1,22%	1,02%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		-0,56%	3,71%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		-0,04%	2,68%
Disagio		-15,44%	-13,71%
Performance		-1,82%	-14,16%
Rendement de placement		-0,42%	4,09%

Informations sur les dérivés

Aucun

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

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels du fonds, ainsi que les impôts qui seront probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives AMAS de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. La valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation, sans tenir compte des frais de transaction éventuels. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. Les terrains non bâtis sont évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

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

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	30.9.2023		30.9.2022	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
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	0,49%	0,70%	0,49%	0,70%
– 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	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
– 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)	3,38%	5,00%	3,70%	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%
– Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	n/d	n/d	n/d	n/d
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%	0,01%	0,01%	0,01%

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

		30.9.2023	30.9.2022
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	52,2 mio.	34,9 mio.

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

		30.9.2023	30.9.2022
De 1 à 5 ans	CHF	192,6 mio.	165,6 mio.
> 5 ans	CHF	218,6 mio.	240,2 mio.

Placements

		30.9.2023	30.9.2022
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 31 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	2 566,1 mio.	2 666,5 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 24 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	2 566,1 mio.	2 666,5 mio.

Remarque générale

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

Autres placements

Au cours de l'exercice 2022/23, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a effectué les autres placements suivants (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction de fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs

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

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	30.12.2022	05.01.2023	1 300 000	0,675%

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques en cours et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.08.2023	13.10.2023	75 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.09.2023	13.10.2023	10 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.09.2023	31.10.2023	86 500 000	2,170%
Avance à terme fixe	29.09.2023	31.10.2023	5 600 000	2,180%
Avance à terme fixe	30.08.2023	15.11.2023	10 000 000	2,200%
Avance à terme fixe	31.08.2023	15.11.2023	15 100 000	2,180%
Hypothèque à taux fixe	29.11.2013	30.11.2023	20 000 000	2,030%
Avance à terme fixe	29.09.2023	29.12.2023	16 900 000	2,140%
Hypothèque à taux fixe	30.08.2014	30.08.2024	25 000 000	1,560%
Hypothèque à taux fixe	30.09.2014	30.09.2024	20 000 000	1,530%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	14.02.2025	20 000 000	0,130%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	14.02.2025	20 000 000	1,710%
Hypothèque à taux fixe	29.09.2017	29.09.2025	10 000 000	0,610%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2018	28.02.2026	10 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2022	15.09.2026	10 600 000	1,500%
Hypothèque à taux fixe	29.09.2017	29.09.2026	20 000 000	0,700%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2022	30.11.2026	10 000 000	1,500%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	15.02.2027	20 000 000	1,770%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2018	28.02.2027	10 000 000	0,860%
Hypothèque à taux fixe	29.09.2017	29.09.2027	20 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	15.02.2028	22 000 000	1,820%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2018	29.02.2028	20 000 000	0,940%
Hypothèque à taux fixe	04.01.2019	04.01.2029	25 000 000	0,770%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2019	28.02.2029	15 000 000	0,750%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2022	30.06.2029	37 125 000	1,200%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	15.02.2030	20 000 000	0,640%
Hypothèque à taux fixe	01.04.2020	01.04.2030	15 000 000	0,380%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	15.08.2030	20 000 000	1,920%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	14.02.2031	20 000 000	0,710%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	15.08.2031	26 500 000	2,000%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	15.02.2032	20 000 000	0,730%
Hypothèque à taux fixe	31.08.2018	31.08.2032	20 000 000	1,250%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			695 325 000	

Hypothèques échues et avances à terme fixe

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	23.09.2022	05.10.2022	13 900 000	0,900%
Avance à terme fixe	15.09.2022	14.10.2022	42 600 000	0,500%
Avance à terme fixe	15.09.2022	14.10.2022	94 300 000	0,580%
Avance à terme fixe	30.09.2022	14.10.2022	1 400 000	0,820%
Avance à terme fixe	30.09.2022	14.10.2022	10 000 000	0,850%
Avance à terme fixe	05.10.2022	14.10.2022	9 300 000	0,860%
Avance à terme fixe	14.10.2022	25.10.2022	4 500 000	0,860%
Avance à terme fixe	25.10.2022	05.11.2022	4 500 000	0,850%
Avance à terme fixe	14.10.2022	15.11.2022	52 600 000	0,820%
Avance à terme fixe	14.10.2022	15.11.2022	94 300 000	0,900%
Avance à terme fixe	04.11.2022	15.11.2022	2 400 000	0,850%
Avance à terme fixe	05.11.2022	15.11.2022	4 500 000	0,850%
Avance à terme fixe	15.11.2022	25.11.2022	10 100 000	0,850%
Hypothèque à taux fixe	29.11.2013	30.11.2022	10 000 000	1,910%
Avance à terme fixe	25.11.2022	05.12.2022	11 500 000	0,850%
Avance à terme fixe	15.11.2022	07.12.2022	87 000 000	0,830%
Avance à terme fixe	21.11.2022	07.12.2022	23 000 000	0,870%
Avance à terme fixe	15.11.2022	15.12.2022	52 600 000	0,800%
Avance à terme fixe	15.12.2022	19.12.2022	14 600 000	1,480%
Avance à terme fixe	15.12.2022	20.12.2022	8 600 000	1,350%
Avance à terme fixe	19.12.2022	20.12.2022	14 600 000	1,650%
Avance à terme fixe	20.12.2022	23.12.2022	8 600 000	1,350%
Avance à terme fixe	20.12.2022	23.12.2022	11 800 000	1,650%
Avance à terme fixe	23.12.2022	28.12.2022	4 500 000	1,350%
Avance à terme fixe	07.12.2022	13.01.2023	110 000 000	1,040%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	8 300 000	1,150%
Avance à terme fixe	14.12.2022	13.01.2023	34 900 000	1,040%
Avance à terme fixe	15.12.2022	13.01.2023	15 800 000	1,320%
Avance à terme fixe	12.01.2023	15.02.2023	14 500 000	1,320%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	38 100 000	1,320%
Avance à terme fixe	13.01.2023	15.02.2023	144 900 000	1,310%
Hypothèque à taux fixe	08.03.2013	08.03.2023	15 000 000	1,580%
Avance à terme fixe	15.02.2023	15.03.2023	144 900 000	1,300%
Avance à terme fixe	03.03.2023	15.03.2023	11 700 000	1,450%
Avance à terme fixe	08.03.2023	14.04.2023	15 000 000	1,610%
Avance à terme fixe	15.03.2023	14.04.2023	144 900 000	1,680%
Avance à terme fixe	31.03.2023	14.04.2023	1 600 000	2,120%
Avance à terme fixe	14.04.2023	25.04.2023	5 100 000	1,840%
Avance à terme fixe	14.04.2023	25.04.2023	6 700 000	1,800%
Hypothèque à taux fixe	30.04.2013	28.04.2023	10 000 000	1,710%
Avance à terme fixe	25.04.2023	05.05.2023	5 300 000	1,870%
Avance à terme fixe	05.05.2023	15.05.2023	5 100 000	1,890%
Avance à terme fixe	15.05.2023	25.05.2023	2 500 000	1,870%
Avance à terme fixe	14.04.2023	15.06.2023	16 250 000	1,840%
Avance à terme fixe	14.04.2023	15.06.2023	144 900 000	1,800%
Avance à terme fixe	05.06.2023	15.06.2023	600 000	2,010%
Avance à terme fixe	15.06.2023	23.06.2023	7 500 000	2,210%
Avance à terme fixe	28.04.2023	30.06.2023	10 000 000	1,840%
Avance à terme fixe	20.06.2023	30.06.2023	5 200 000	2,300%
Avance à terme fixe	23.06.2023	05.07.2023	8 500 000	2,290%
Avance à terme fixe	15.06.2023	14.07.2023	80 000 000	1,960%
Avance à terme fixe	05.07.2023	14.07.2023	5 000 000	2,130%
Avance à terme fixe	14.07.2023	25.07.2023	10 300 000	2,130%
Hypothèque à taux fixe	01.08.2013	31.07.2023	10 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	25.07.2023	04.08.2023	10 500 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.06.2023	15.08.2023	75 000 000	2,050%
Avance à terme fixe	30.06.2023	15.08.2023	10 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	04.08.2023	15.08.2023	9 300 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.08.2023	25.08.2023	6 500 000	2,180%
Hypothèque à taux fixe	30.08.2013	30.08.2023	10 000 000	2,290%

Hypothèques échues et avances à terme fixe (suite)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Hypothèque à taux fixe	02.09.2014	31.08.2023	15 000 000	1,460%
Avance à terme fixe	14.07.2023	15.09.2023	70 000 000	2,100%
Avance à terme fixe	15.08.2023	15.09.2023	10 000 000	2,070%
Avance à terme fixe	21.08.2023	15.09.2023	10 200 000	2,110%
Avance à terme fixe	25.08.2023	15.09.2023	5 400 000	2,180%
Avance à terme fixe	05.09.2023	15.09.2023	500 000	2,190%
Hypothèque à taux fixe	30.09.2014	29.09.2023	15 000 000	1,420%
Avance à terme fixe	30.06.2023	29.09.2023	7 500 000	2,100%

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

Au cours de l'exercice 2022/23, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a reçu les crédits suivants du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund International.

Transactions en cours entre placements collectifs

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

Transactions effectuées entre placements collectifs

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	20.09.2022	20.10.2022	53 000 000	0,080%
Crédit	20.10.2022	21.11.2022	53 000 000	0,650%
Crédit	21.11.2022	20.12.2022	6 000 000	0,650%
Crédit	20.12.2022	23.12.2022	11 000 000	1,250%
Crédit	24.02.2023	03.03.2023	10 600 000	1,155%
Crédit	24.03.2023	05.04.2023	10 000 000	1,595%
Crédit	05.04.2023	14.04.2023	7 300 000	1,685%
Crédit	25.04.2023	15.05.2023	3 500 000	1,593%
Crédit	15.05.2023	22.05.2023	3 500 000	1,630%
Crédit	22.05.2023	25.05.2023	3 500 000	1,630%
Crédit	25.05.2023	20.06.2023	6 200 000	1,650%
Crédit	20.06.2023	23.06.2023	1 000 000	1,920%
Crédit	31.07.2023	21.08.2023	10 100 000	1,895%

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

Prêts et crédits portant intérêt

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

Crédits en cours

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

Crédits échus

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	21.11.2022	05.12.2022	24 100 000	0,920%
Avance à terme fixe	05.12.2022	15.12.2022	39 100 000	0,900%
Avance à terme fixe	15.12.2022	20.12.2022	3 600 000	1,350%
Avance à terme fixe	20.12.2022	23.12.2022	3 600 000	1,350%
Avance à terme fixe	15.12.2022	13.01.2023	46 400 000	1,150%
Avance à terme fixe	13.01.2023	25.01.2023	25 300 000	1,340%
Avance à terme fixe	25.01.2023	03.02.2023	25 100 000	1,330%
Avance à terme fixe	03.02.2023	15.02.2023	25 100 000	1,340%
Avance à terme fixe	15.02.2023	24.02.2023	12 600 000	1,340%
Avance à terme fixe	24.02.2023	03.03.2023	1 600 000	1,350%
Avance à terme fixe	03.03.2023	15.03.2023	3 900 000	1,470%
Avance à terme fixe	15.03.2023	24.03.2023	15 100 000	1,650%
Avance à terme fixe	24.03.2023	14.04.2023	5 100 000	1,820%

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

Achats et ventes d'immeubles

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

Achats	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Aucun			

Ventes	Type d'immeuble	Feuillet RF n°	Superficie du terrain en m ²
Crissier , Chemin de Mongevon 2	Immeuble à usage commercial	711	6 383

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun locataire du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss n'atteint cette limite.

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 29 des directives concernant les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (version du 5 août 2021)).

Société immobilière du fonds

INTERSWISS Immobilien AG, Zoug

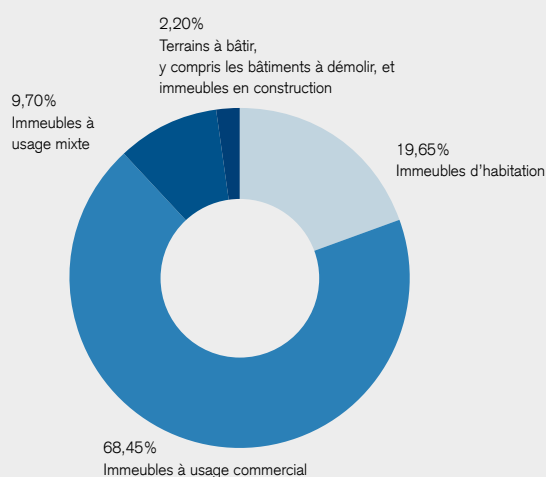
Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

Structure du parc immobilier / Répartition par type d'immeubles

au 30 septembre 2023

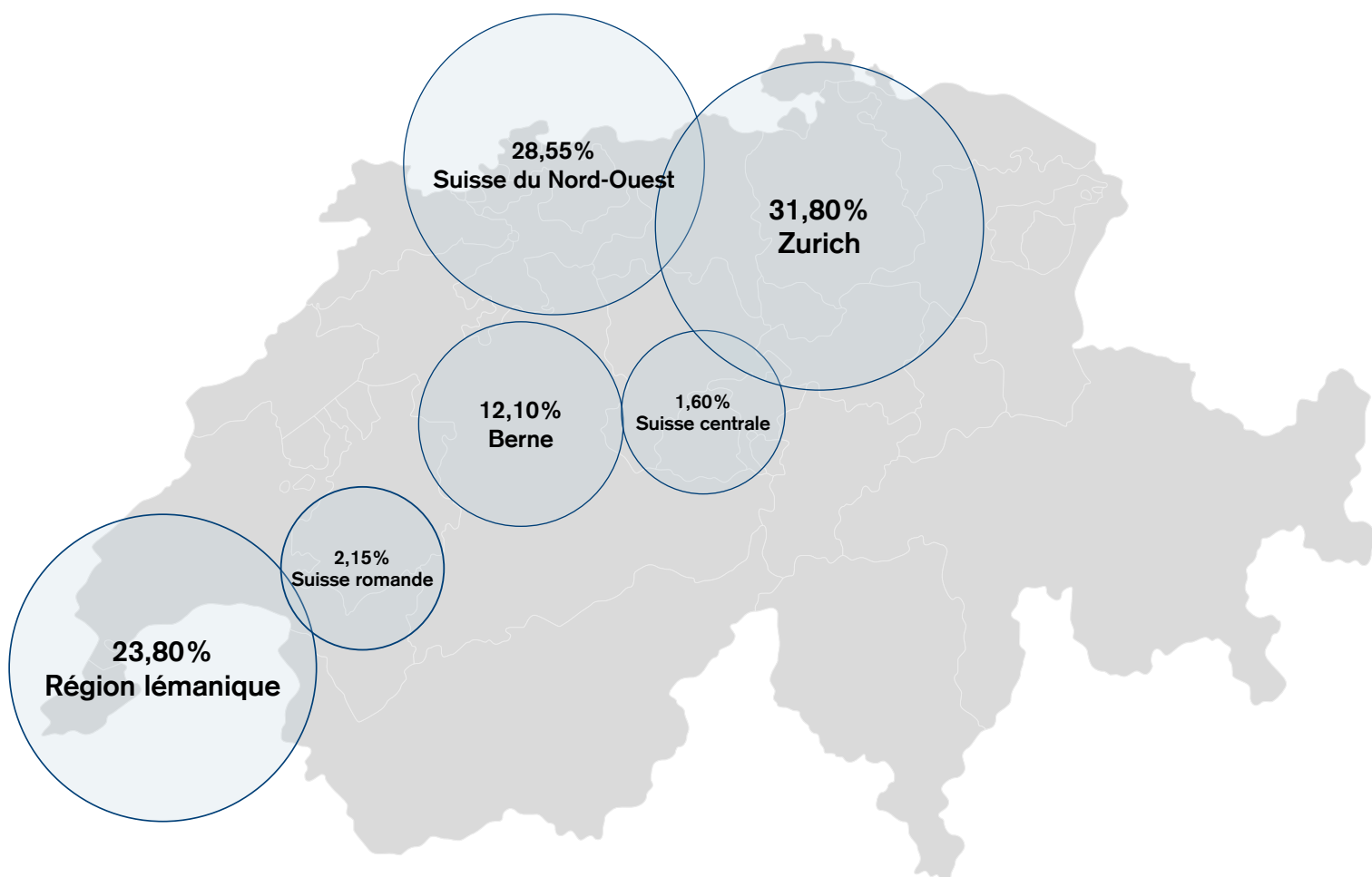
	Prix de revient		Valeur vénale		Valeur assurée
	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles d'habitation	277 467 190	11,85	504 257 000	19,65	345 392 069
Immeubles à usage commercial	1 806 258 589	77,05	1 756 930 730	68,45	1 424 410 611
Immeubles à usage mixte	205 008 827	8,75	249 070 000	9,70	184 269 504
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	55 452 000	2,35	55 860 000	2,20	53 851 000
Total	2 344 186 606	100,00	2 566 117 730	100,00	2 007 923 184

Répartition par type d'immeubles selon valeur vénale



Répartition géographique des immeubles

au 30 septembre 2023 aux valeurs vénales



Liste des immeubles

Données générales sur les immeubles / Chiffres relatifs aux immeubles / Structure des immeubles locatifs / Structure des immeubles à usage professionnel

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

* Immeubles vendus durant la période sous revue

¹ Non annualisé

² Parcelle utilisée en commun avec Mattenhofstrasse 11, 13, 15

³ Parcelle utilisée en commun avec Sennweg 4, 6

⁴ Copropriété ²¹⁹/₁₀₀₀ = 9 196 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)

⁵ Copropriété ¹/₃ = 3 605 m² (surface totale de l'immeuble = 10 815 m²)

● greenproperty Argent

● greenproperty Or

● Minergie

● LEED Building Design + Construction Platinum

● SNBS 2.0 Or

● CECB (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées m ²	Surface m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹	Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF	
											théorique ¹ en CHF	en CHF		en %
Immeubles à usage mixte														
Bâle, Erlenmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, «Bäleo Erlenmatt»	●●●	1	210	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Copropriété ⁵	79 946 000	81 290 000	3 045 307	79 979	2,63	2 965 328
Genève, Quai du Seujet 28		1	44	3 059	389	1984	01.10.2021	Propriété exclusive	31 322 000	28 760 000	1 067 729	15 600	1,46	1 062 129
Spreitenbach, Shopping-Center 7, 9 (Hochhaus & Centermall)		2	259	14 489	13 756	1970	02.02.1977	Propriété exclusive	77 763 000	103 150 000	5 421 691	88 682	1,64	5 333 009
Vevey, Rue du Simplon 35		1	29	2 256	504	1964	30.06.1964	Propriété exclusive	6 139 107	10 400 000	480 496	3 076	0,64	477 420
Zurich, Limmatquai 80		1	11	1 056	209	1859	07.10.1981	Propriété exclusive	9 838 720	25 470 000	742 383	3 822	0,51	738 561
Total Immeubles à usage mixte		6	553	31 298	18 463				205 008 827	249 070 000	10 757 606	191 159	1,78	10 566 447
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction														
Genève, Rue de Berne 6		-	9	4 428	-	2023	19.05.2022	Propriété exclusive	55 452 000	55 860 000	713 596	115 096	16,13	598 500
Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction		-	9	4 428	-				55 452 000	55 860 000	713 596	115 096	16,13	598 500
Total général		114	8 793	403 033	342 994				2 344 186 606	2 566 117 730	120 855 119	7 600 712	6,29	113 254 407
dont en propriété par étage									403 538 000	312 945 000	16 000 569	1 430 814	8,94	14 569 755

Appartements										Immeubles à usage professionnel											
Pièces					Total des appartements			Parking		Bureaux, cabinets, etc.		Cinémas / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciaux				Total des immeubles à usage professionnel sans garages / places de stationnement / parkings	
1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m ²	%	Nombre	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
7	48	31	17	-	103	7 626	73,06	91	1	89	3	329	1	80	5	386	6	1 928	16	2 812	26,94
-	-	-	-	9	9	1 333	43,58	27	1	230	6	1 496	-	-	-	-	1	-	8	1 726	56,42
70	55	33	31	-	189	10 459	72,19	2	30	2 257	19	1 298	-	-	14	373	5	102	68	4 030	27,81
3	5	7	4	2	21	1 761	78,06	-	5	418	-	-	-	-	1	77	2	-	8	495	21,94
-	6	-	1	-	7	606	57,39	-	1	147	2	274	-	-	1	29	-	-	4	450	42,61
80	114	71	53	11	329	21 785	69,61	120	38	3 141	30	3 397	1	80	21	865	14	2 030	104	9 513	30,39
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	4 377	-	-	-	-	2	51	9	4 428	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	4 377	-	-	-	-	2	51	9	4 428	100,00
467	241	331	283	153	1 475	97 044	24,08	6 130	210	74 562	362	129 438	17	22 210	387	59 202	212	20 577	1 188	305 989	75,92

Notes

concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2023

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2: Traitement fiscal en Allemagne

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

Les revenus des fonds d'investissement (revenus d'investissement) sont imposables depuis le 1^{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 Interswiss est considéré comme un fonds immobilier effectuant – du point de vue allemand – tous ses investissements à l'étranger et bénéficie à ce titre d'une exonération fiscale partielle de 80%. Les revenus d'investissement sont donc exonérés d'impôt à hauteur de 80% pour les investisseurs.

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

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

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

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

Remarques générales

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

Note 3: Publication des surfaces vacantes

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

les surfaces vacantes ne sont pas portés au débit. A partir du moment où il peut de nouveau être exploité, l'immeuble est reclassé en immeuble en portefeuille et les loyers ainsi que les surfaces vacantes sont portés au débit.

Note 4: Modifications du contrat de fonds au 28 novembre 2022

Par sa décision du 22 novembre 2022, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 28 novembre 2022. La publication dans le Neue Zürcher Zeitung et sur Swiss Fund Data du 30 juin 2022 avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Modifications du contrat de fonds

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

1. § 8 Politique de placement (nouveau: § 8 Objectif et politique de placement)

L'objectif de placement du fonds immobilier est désormais mentionné comme suit:

«L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss consiste principalement à préserver la substance de biens immobiliers à long terme et à distribuer des revenus appropriés. En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. En appliquant l'approche de durabilité «Intégration ESG» décrite au ch. 6.3 du prospectus à l'ensemble du cycle de vie de tous les placements immobiliers (planification et développement de projets de construction, acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), le fonds immobilier met en œuvre un placement globalement durable de la fortune du fonds. Outre les labels de durabilité, les certificats et les diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) destinés à apprécier la qualité des immeubles à l'aune de leurs caractéristiques de durabilité, certains projets de construction (constructions neuves, bâtiments de remplacement et rénovations totales) font l'objet d'une certification des bâtiments attestée par le label de qualité exclusif greenproperty. Si la part des placements immobiliers certifiés dans la fortune du fonds est peu élevée, le gestionnaire de fortune s'efforcera de l'accroître au moyen de placements dans des constructions neuves, dans des bâtiments de remplacement ou dans des rénovations totales. Les immeubles certifiés par le label greenproperty et leur part dans la fortune du fonds figurent dans l'inventaire des biens publié dans le rapport annuel du fonds immobilier. L'optimisation des bâtiments vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à certaines mesures d'optimisation à court et à long terme, mises en œuvre tout au long du cycle de vie du bien immobilier. Afin de réduire l'intensité des émissions (kg CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en continu. En particulier, les immeubles loués à un seul locataire et propriétés par étage pour lesquels aucune valeur mesurée n'est disponible peuvent être exclus de la mesure dans la limite de 35% de la fortune du fonds. Peuvent être également exclus de la mesure certains immeubles sans informations relatives au mode de chauffage ou à la surface, tout comme les immeubles destinés à être vendus ou à faire l'objet d'une rénovation totale à brève échéance. Des informations complémentaires sur la mesure des émissions en équivalent CO₂e figurent dans le prospectus. Le benchmarking ESG correspond à une évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds réalisée à partir d'initiatives de benchmarking, notamment le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), étant entendu que le fonds immobilier s'efforce d'obtenir et de conserver la distinction «Etoile verte» («Green Star») du GRESB. Le fonds immobilier obtient en outre la classification «Intégration ESG» sur la base d'une évaluation des critères ESG menée par le gestionnaire de fortune. Dans le cas des placements immobiliers indirects, le gestionnaire de fortune s'efforce également de respecter les principes de durabilité, bien qu'il ne dispose en définitive d'aucune possibilité d'influer sur le respect de ces derniers et qu'il ne soit pas toujours en mesure de les vérifier. Il s'ensuit que 35% au maximum de la fortune du fonds immobilier peuvent être investis dans des placements au sens du ch. 2, let. b, c et d ci-après, pour lesquels l'approche de durabilité susmentionnée ne peut être mise en œuvre, le cas échéant, que partiellement. Des informations complémentaires à ce sujet sont disponibles dans le prospectus.»

Le ch. 1 est complété comme suit:

«La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse, c'est-à-dire dans des biens fonciers avec accessoires et participations dans ainsi que créances envers des sociétés immobilières, pour autant que les deux tiers au moins de son capital et des voix sont réunis dans le fonds immobilier. Les risques associés à ces placements sont présentés dans le prospectus. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété indirecte.»

Un nouveau ch. 4, selon lequel la direction du fonds doit assurer une gestion appropriée des liquidités, est ajouté. Les détails sont publiés dans le prospectus.

2. § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

Le ch. 8 est adapté comme suit:

«Les terrains à bâtir et les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. La direction du fonds fait réaliser l'évaluation des immeubles en construction évalués à la valeur vénale à la clôture de l'exercice.»

3. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Le ch. 1 est adapté en ce sens que le paragraphe selon lequel la direction du fonds a droit, outre à la commission de gestion, aux rémunérations mentionnées au ch. 1, let. a, b et c, est supprimé. Nouvelle teneur du ch. 1:

«Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et l'activité de distribution concernant le fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,70% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice (commission de gestion, commission de distribution incluse). Le taux effectivement appliqué par la commission de gestion est respectivement indiqué dans le rapport annuel et semestriel.»

Le ch. 3 let. a est adapté comme suit:

«a) frais d'achat et de vente de placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes ainsi que frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques»

Dans ce contexte, le ch. 4 (nouveau ch. 8) est également adapté comme suit:

«Les frais visés au ch. 3, let. a et au ch. 4, let. a sont, dans la mesure du possible, directement ajoutés à la valeur d'acquisition ou déduits de la valeur de vente. Sinon, ils sont inclus dans les charges.»

Un nouveau ch. 4 est ajouté comme suit:

«La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds:

a) frais d'acquisition et de vente de placements immobiliers, notamment commissions d'intermédiation, honoraires de conseillers et d'avocats, frais de notaire et autres frais ainsi qu'impôts usuels sur le marché;

b) courtages usuels sur le marché payés à des tiers en rapport avec de premières locations de biens immobiliers dans le cas de constructions neuves et après des rénovations;

c) frais usuels sur le marché pour la gestion des biens immobiliers par des tiers;

d) charges immobilières, notamment frais d'entretien et d'exploitation, y compris frais d'assurance, taxes de droit public ainsi que coûts des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ils sont usuels sur le marché et ne sont pas supportés par des tiers;

e) honoraires des experts indépendants en estimations immobilières, de leurs auxiliaires ainsi que d'éventuels autres experts chargés d'établir des clarifications servant les intérêts des investisseurs;

f) frais de conseil et de procédure en rapport avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.»

Un nouveau ch. 5 est ajouté comme suit:

«La direction du fonds peut prélever une commission pour ses propres prestations en rapport avec les activités suivantes, pour autant que l'activité ne soit pas exercée par des tiers:

- a) acquisition et vente de biens fonciers, jusqu'à concurrence de 1,50% du prix d'achat ou de vente, pour autant que le gestionnaire de fortune ne confie pas cette tâche à un tiers;
- b) construction de bâtiments, lors de rénovations et de transformations, jusqu'à concurrence de 3,00% des coûts des travaux de construction;
- c) gestion des immeubles, jusqu'à concurrence de 5,00% des revenus locatifs annuels bruts.»

Le ch. 4 (nouveau ch. 6) est adapté comme suit:

«De plus, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPC:

- a) coûts ou taxes en rapport avec une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
 - b) Coûts et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier par une banque ou un négociant en valeurs mobilières. La commission correspondante représente 0,01 pour cent par an de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de market making).»
- Un nouveau ch. 7 est ajouté comme suit:

«Les coûts, taxes et impôts en rapport avec la réalisation de constructions, d'assainissements et de transformations (notamment les honoraires de planificateurs et d'architectes usuels sur le marché, les frais de permis de construire et de raccordement, les frais d'octroi de servitudes, etc.) sont directement imputés au prix de revient des placements immobiliers.»

6. Modification des organes de publication

Lors d'une modification du contrat de fonds, d'un changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que de la dissolution du fonds immobilier, la publication par la direction du fonds se fait désormais uniquement sur la plateforme Internet www.swissfonddata.ch (auparavant également dans le Neue Zürcher Zeitung).

Les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «hors commissions» sont désormais publiés à chaque émission et rachat de parts sur la plateforme Internet www.swissfonddata.ch (auparavant dans le Neue Zürcher Zeitung). Les cours sont publiés quotidiennement dans des journaux, magazines ou médias électroniques désignés par la direction du fonds.

Le § 23, ch. 3 est adapté dans le sens où la dernière phrase selon laquelle la direction du fonds publie de plus les prix de rachat et d'émission sur Internet dans les cinq premiers jours du mois est supprimée. Nouvelle teneur du ch. 3:

«La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» lors de chaque émission et rachat de parts dans les médias imprimés ou électroniques mentionnés dans le prospectus. Les cours sont publiés quotidiennement.»

5. Modifications LSFIn/AMAS

Par ailleurs, des adaptations ont été apportées au contrat de fonds et au prospectus afin de les rendre conformes aux nouvelles exigences légales et réglementaires, dans le sens de: (i) la loi fédérale sur les services financiers (LSFin) du 15 juin 2018, la loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin) du 15 juin 2018 et ses ordonnances d'exécution, (ii) la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 (état au 1^{er} janvier 2020) et ses ordonnances d'exécution, ainsi que (iii) le modèle de prospectus avec contrat-type de fonds intégré d'un fonds immobilier suisse (pour les fonds individuels) de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 20 mai 2015 (état au 24 janvier 2022).»

6. Modifications formelles et mises à jour

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

7. 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 des modifications apportées au contrat de fonds s'étend aux dispositions de l'art. 35a al. 1 let. a – g.

Note 5: Modifications du contrat de fonds au 22 mars 2023

Par sa décision du 20 mars 2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 22 mars 2023. La publication du 2 mars 2022 sur Swiss Fund Data avait la teneur suivante.

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Modifications du contrat de fonds

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

1. § 8 Objectif et politique de placement

L'objectif de placement et la politique de placement du fonds immobilier sont précisés dans le sens où, pour la mesure continue de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier, le gestionnaire de fortune applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers». Dans la limite de 35% des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

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

«La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de réduction de l'intensité des émissions (en kg d'équivalent CO₂e/m²) du portefeuille immobilier, **sachant que le gestionnaire immobilier applique les réglementations et définitions de la circulaire AMAS n° 4/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers»**. Dans la limite de 35% **des valeurs vénales des constructions achevées du fonds immobilier**, il est possible d'exclure de la mesure en particulier des immeubles single-tenant et des propriétés par étage pour lesquels aucune valeur de mesure n'est disponible, ainsi que certains immeubles pour lesquels des données relatives à l'énergie de chauffage ou à la surface ne sont pas disponibles et des immeubles pour lesquels une vente ou une rénovation complète est imminente.

2. Modifications formelles et mises à jour

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

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

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

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ont été évalués un à un au 30 septembre 2023 par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant agréé par la FINMA, sachant que, pour les immeubles, une visite in situ a été réalisée respectivement trois ans après la première estimation ou dans le cas d'une première estimation par un nouvel expert.

La direction du fonds a confié à Wüest Partner la direction et la réalisation des évaluations. Ce mandat comprend la coordination de l'ensemble du processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation, la compilation et le contrôle des résultats ainsi que l'évaluation et l'inspection des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.

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

Normes d'évaluation

Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs (LPC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction. Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets».

Méthode d'évaluation

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

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

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

**Résultats de
l'évaluation**

La valeur globale de tous les immeubles se monte à CHF 2 566,12 millions au 30 septembre 2023, avec un taux d'escompte moyen de 3,17%.

**Indépendance
et
confidentialité**

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, le 26 octobre 2023

Reto Stiefel
Directeur

Andreas Ammann
Partenaire

Rapport de la société d'audit

Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'intention du conseil d'administration de la direction du fonds concernant les comptes annuels du

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Opinion d'audit

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

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 3 à 5 et 20 à 37 du rapport annuel) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, toutefois pas les comptes annuels et de notre rapport y relatif. Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit à ce sujet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Expert-réviser agréé
L'auditeur responsable

Marc Rüttimann

Zurich, le 18 décembre 2023

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Funds AG

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

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

www.credit-suisse.com/ch/realstate