

CS Real Estate Fund Interswiss

Rapport annuel 2023/2024

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss



UBS

Sommaire

	Page
Les principaux chiffres à la clôture de l'exercice	3
Organisation	4
Communiqués aux investisseurs	6
Rapport de la gestion de portefeuille	10
Rapport sur le développement durable	15
Rapport financier	20
Compte financier	22
Annexe	24
Liste des immeubles	26
Rapport d'évaluation	33

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

Fonds de placement de droit suisse (catégorie Fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2024
N° de valeur: 276 935

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes ni vendues ni livrées à l'intérieur des Etats-Unis. Aucune part de ce fonds immobilier ne peut être offerte, vendue ou livrée à des investisseurs qui sont des «US Persons».

Une personne est considérée comme une «US Person» si elle:

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

Les principaux chiffres à la clôture de l'exercice

Exercice	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Fortune nette du fonds (en mio. CHF)	1 679,8	1 700,0	1 773,2
Nombre de parts	8 870 551	8 984 580	8 984 580
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	189.37	189.21	197.36
Distribution par part (en CHF)	7.40	7.40	7.40
Derniers cours de la bourse à la date de référence (en CHF)	184.00	160.00	170.30
Capitalisation boursière (en mio. CHF)	1 632,2	1 437,5	1 530,1
Biens-fonds/immeubles (en mio. CHF)	2 441,2	2 566,1	2 666,5
Taux d'actualisation moyen ¹	3,18%	3,17%	3,11%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	56 (2)	67 (1)	68 (1)
Fortune totale du fonds (en mio. CHF)	2 501,8	2 614,1	2 703,7
Capitaux étrangers (en mio. CHF)	821,9	914,1	930,5
Revenus locatifs (en mio. CHF)	110,5	113,3	112,5
Entretien ordinaire (en mio. CHF)	6,7	5,6	5,7
Résultat net (en mio. CHF)	65,6	66,5	66,5
Performance ²	20,4%	-1,8%	-14,2%
SXI Real Estate Funds TR (performance sur un an)	15,3%	2,0%	-16,1%
Immeubles d'habitation	16,9%	19,7%	18,7%
Immeubles à usage commercial	71,3%	68,5%	70,1%
Immeubles à usage mixte	10,2%	9,7%	9,6%
Terrain à bâtir/immeubles en construction	1,5%	2,2%	1,7%
Zurich	31,4%	31,8%	31,0%
Suisse du Nord-Ouest	30,5%	28,5%	28,3%
Région lémanique	21,5%	23,8%	25,0%
Berne	12,7%	12,1%	12,0%
Suisse romande	2,2%	2,2%	2,2%
Suisse centrale	1,7%	1,6%	1,5%
Indices selon AMAS	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Rendement de placement	4,1%	-0,4%	4,1%
Rendement sur distribution	4,0%	4,6%	4,4%
Quote-part de distribution (payout ratio)	100,1%	95,3%	93,6%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,0%	-0,6%	3,7%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,0%	-0,0%	2,7%
Agio/Disagio	-2,8%	-15,4%	-13,7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,3%	74,5%	75,5%
Quote-part des fonds étrangers	24,2%	27,1%	26,5%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	3,3 ans	3,1 ans	3,4 ans
Rémunération du financement par des fonds étrangers	1,3%	1,5%	1,0%
Taux des pertes sur loyers	6,7%	6,3%	8,0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,69%	0,67%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	1,16%	1,22%	1,02%

¹ Selon rapport d'évaluation

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

La performance passée ne garantit nullement l'évolution future.

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

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

Organisation

Direction du fonds

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

Conseil d'administration

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

Direction

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

Banque dépositaire

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

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, Zurich

Personnes responsables:

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

Société d'audit

Ernst & Young AG, Bâle

(jusqu'au 31.05.2024 PricewaterhouseCoopers AG, Zurich)

Administrations des immeubles

- Wincasa AG, Winterthur
- CSL Immobilier SA, Zurich

Domiciles de paiement

UBS Switzerland AG, Zurich

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

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

Conseil d'administration

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

Direction

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

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

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

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

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

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

Communiqués aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne

Selon la législation fiscale allemande sur les investissements (InvStG), les investisseurs sont imposables, notamment en cas de distributions du fonds. Si le fonds a placé en continu au moins 50% de ses investissements dans des sociétés immobilières et des immeubles étrangers, il est en principe possible de bénéficier d'une exonération fiscale partielle de 80% des distributions selon § 20, al. 3, ch.°2, InvStG (exonération fiscale partielle sur les fonds immobiliers). La classification du fonds comme fonds d'investissement public avec la mention supplémentaire «Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt» (fonds immobilier investissant principalement à l'étranger) se fait par WM-Datenservice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Modifications du contrat de fonds

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

1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune Art. 2 (modification en gras):

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

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la fusion de Credit Suisse (Suisse) SA avec UBS Switzerland AG, la fonction de banque dépositaire pour le fonds est transférée à UBS Switzerland AG, Zurich. La fusion pourrait avoir lieu dès le **1^{er} juillet 2024**, sous réserve des approbations réglementaires en suspens.

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

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

II. Modifications du contrat de fonds

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

§ 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune Art. 3 (modification en gras):

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

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

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

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

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

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

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

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

Le changement n'entraîne pas de frais pour l'investisseur.

II. Modifications du contrat de fonds

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

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

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

L'al. 4 est entièrement supprimé:

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

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

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

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

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

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

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

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

I. Modifications du contrat de fonds

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, en tant que

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

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

1. § 8 Objectif et politique de placement

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

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

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

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

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

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

- émissions de CO₂ (kg CO₂e*/m² SRE**/an):
 - objectif zéro émission nette CO₂e pour les scopes 1 et 2 du portefeuille:
100% jusqu'en 2050
 - objectif intermédiaire: baisse des émissions de 60% jusqu'en 2035 pour les scopes 1 et 2 (base: 2019)
- consommation d'énergie (kWh***/m² SRE/an):
 - baisse de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) de 30% jusqu'en 2040 (base: 2019)

- objectif intermédiaire: baisse de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) de 10% jusqu'en 2030 (base: 2019)

- sources d'énergie renouvelables de l'énergie thermique et de l'électricité générale (sans l'électricité des locataires) (part en % de la consommation d'énergie du portefeuille):

- au moins 50% jusqu'en 2040

- objectif intermédiaire: au moins 25% jusqu'en 2030

- taux de couverture de l'énergie et données d'émission CO₂e pour les scopes 1 et 2: 100% jusqu'en 2030

- le taux de couverture minimal de l'énergie et des données d'émission CO₂e pour les scopes 1 et 2 est de 70%.

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

** SRE = surface de référence énergétique

*** kWh = kilowattheure

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

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

Les autres alinéas du § 8 du fonds restent inchangés.

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

II. Modifications du prospectus

Le prospectus du fonds immobilier est adapté en conséquence.

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

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

Rénovation de l'immeuble sis Rue de Berne 6 à Genève



Rapport de la gestion de portefeuille

Un rendement des placements de 4,1% a été enregistré au cours de l'exercice 2023/2024. Le coefficient d'endettement en pourcentage des valeurs vénales a pu être abaissé de 2,9% pour s'établir à 24,2% en raison de désinvestissements ciblés. La valeur vénale a diminué de CHF 2,57 milliards pour atteindre CHF 2,44 milliards, essentiellement pour cause de désinvestissements. Avec une quote-part de distribution de 100,1%, le montant de la distribution, de CHF 7.40 par part, reste inchangé. Le nombre de parts en circulation a diminué de 114 029 pour s'établir à 8 870 551 parts pour cause de rachats au 30 septembre 2023. La valeur d'inventaire nette par part se monte à CHF 189.37 (année précédente CHF 189.21) et le fonds a réalisé une performance de 20,4%, qui est supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR: 15,3%).

Rapport sur le marché

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

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

Les primes de risque retrouvent leur moyenne de long terme

Alors que les placements immobiliers suisses avaient quelque peu perdu de leur attrait ces deux dernières années, le moral des investisseurs s'est considérablement amélioré en 2024, notamment grâce à la normalisation de la prime de risque pour les placements immobiliers directs. A environ 175 points de base, cette dernière est à nouveau légèrement supérieure au niveau de la moyenne à long terme. Outre le recul persistant de la rémunération des emprunts de la Confédération, les corrections des rendements immobiliers entre le deuxième trimestre 2022 et le deuxième trimestre 2024 ont un effet positif dans le cas présent. Alors que les rendements immobiliers étaient stables au premier trimestre, ils ont à nouveau affiché une légère baisse au troisième trimestre 2024.

Segments commerciaux robustes, malgré les circonstances défavorables, et demande de logements locatifs toujours soutenue

Le marché des surfaces commerciales est affecté par l'incertitude persistante concernant les futurs besoins en surfaces face aux modèles de travail hybrides et l'expansion du commerce en ligne, ainsi que par la conjoncture. Malgré ces circonstances défavorables, les segments commerciaux du marché immobilier suisse se montrent toutefois relativement robustes. En plus de la croissance de l'emploi, la faible popularité du télétravail en Suisse en comparaison internationale soutient le marché des bureaux. De ce fait, le taux de l'offre moyen reste stable, un transfert de la demande vers des biens de standing étant observé. La polarisation du marché locatif se manifeste par une forte hausse des loyers de premier ordre parallèlement à une dynamique très modérée des loyers moyens. Les surfaces commerciales se voient confrontées à des défis structurels et conjoncturels à cause du commerce en ligne. Toutefois, le moral des consommateurs s'améliore grâce à la croissance des salaires réels, même si la progression des ventes au détail reste modérée. Cela explique la situation sur le marché des surfaces de détail: selon Wüest Partner, les loyers des surfaces commerciales ont encore reculé au deuxième et au troisième trimestre par rapport au trimestre précédent. En revanche, ils ont nettement progressé sur les sites de premier ordre, sur fond de retour des touristes, notamment à Zurich.

Les fondamentaux du marché suisse du logement restent positifs. Après le niveau record de 2023, l'immigration nette de près de 58 000 personnes entre janvier et septembre 2024 est en baisse par rapport à l'année précédente, mais son niveau reste élevé. La demande relative aux logements locatifs continue donc d'augmenter fortement, tandis que l'expansion de l'offre, avec 38 000 logements ayant obtenu un permis de construire

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

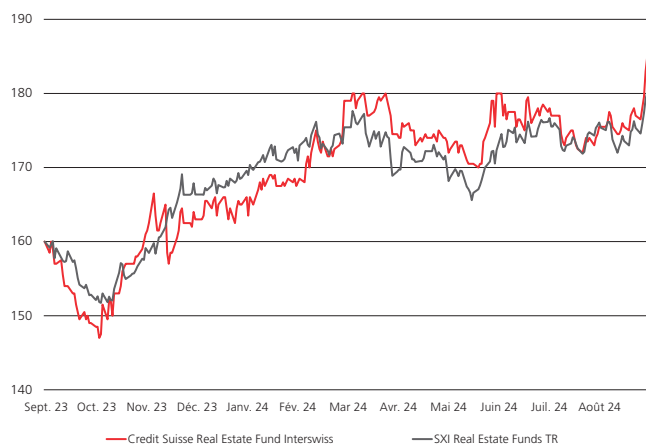
Evolution du fonds durant l'exercice 2023/2024

au cours des 12 derniers mois, ne se remet que lentement de son atonie. Le taux de logements vacants poursuit donc sa baisse, de 1,15% l'année dernière à 1,08% actuellement. L'offre limitée pousse les loyers à la hausse: selon Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de 6,4% au deuxième trimestre 2024 à l'échelle du pays, et de 3,8% au troisième trimestre 2024, malgré la hausse déjà importante de 3,9% au même trimestre de l'année précédente.

Cours de la bourse et performance

Le cours de la bourse a augmenté de CHF 160.00 à CHF 184.00 au cours de l'exercice 2023/2024. Le disagio a diminué de -15,4% à -2,8% et il est inférieur à la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. En tenant compte de la distribution de CHF 7.40 par part, on obtient une performance de 20,4% pour l'exercice écoulé. Le CS REF Fund Interswiss a donc une performance supérieure à l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui affichait une plus-value de 15,3% à la fin de la même période.

Fonds de performance et benchmark



Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Durant l'exercice sous revue, la valeur d'inventaire par part a augmenté de 0,1%, passant de CHF 189.21 à CHF 189.37. L'augmentation de la valeur d'inventaire nette par part résulte de la plus-value générée par les rénovations et de la baisse des impôts de liquidation pour cause de ventes. L'évolution de la valeur d'inventaire compte tenu de la distribution de la dernière année débouche sur un rendement des placements de 4,1% pour l'exercice 2023/2024.

Sur la base de ce résultat et compte tenu des besoins financiers à moyen et long terme, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution au niveau de CHF 7.40 par part. Sur la base du cours de la bourse de CHF 184.00 à la fin de l'exercice, cela donne un rendement sur distribution de 4,0%, avec une quote-part de distribution de 100,1%.

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2023/2024, la valeur vénale du CS REF Interswiss a diminué de CHF 125,0 millions, passant de CHF 2566,1 millions à CHF 2441,2 millions, et le portefeuille immobilier s'est donc déprécié de 4,9% par rapport à l'année précédente. La baisse des valeurs vénales résulte notamment de la vente de onze immeubles dont les valeurs vénales se montent au total à CHF 148,5 millions. Les produits de la vente sont utilisés pour le remboursement des 114 029 parts dénoncées au 30 septembre 2023 et pour une réduction de la quote-part des capitaux étrangers. Aucune acquisition n'a été effectuée pendant la période sous revue.

La rentabilité a légèrement diminué par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs sont passés de CHF 113,3 millions à CHF 110,5 millions, soit une diminution de 2,4%. Le taux de pertes sur loyers a diminué de 0,4% par rapport à l'année précédente, ce qui a conduit à un taux de pertes sur loyers cumulé de 6,7% au 30 septembre 2024.

La part d'immeubles en construction dans le portefeuille global a diminué de 2,2% à 1,5% des valeurs vénales au cours de l'exercice écoulé. Les activités de construction englobent les biens immobiliers sis Badstrasse 28, 30 à Baden et Holzlegistrasse 8 à Winterthur. L'immeuble sis rue de Berne 6 à Genève a quant à lui été achevé.

Éléments marquants concernant le portefeuille immobilier



Construction de haute qualité



Réduction de la consommation énergétique en exploitation



Nouvelle surface utile grâce à la surélévation du toit

Rénovation et surélévation de l'immeuble sis rue de Berne 6 à Genève

Pour la rénovation totale du bâtiment de bureau représentatif d'une surface de 4494 m², des surfaces de bureau modernes ont été créées. Il a de ce fait été possible de donner une nouvelle vie aux locaux spacieux, avec des hauteurs sous plafond pouvant atteindre 3,5 m dans certaines pièces. Le résultat est impressionnant. Une couche d'isolation supplémentaire a été posée, les fenêtres ont été changées, un dispositif de ventilation a été installé, de même qu'un système de répartition de l'électricité, du froid et de la chaleur. Avec toutes ces rénovations, le bâtiment a retrouvé un niveau quasiment similaire à celui d'une construction neuve. De plus, grâce à la surélévation de l'immeuble, le toit a été reconstruit et une surface utile supplémentaire a été créée.

Les importantes mesures énergétiques ont permis de réaliser une baisse substantielle de la consommation énergétique de l'immeuble.

La rénovation totale, qui a coûté CHF 16,8 millions s'est terminée en septembre 2024. Depuis cette date, la police municipale de Genève s'est notamment installée dans les nouveaux locaux.

Key Facts

Volume d'investissement: CHF 61,5 millions

Surface de bureau: 4494 m²

Durée des travaux: 2T22 à 3T24

Achèvement: septembre 2024



Raccordement au réseau de chauffage à distance



Cour intérieure spacieuse végétalisée



Certification Minergie (objectif)



Installation photovoltaïque

Rénovation totale et construction neuve de remplacement à Baden

Derrière la façade historique de la Badstrasse 28 et 30, qui fait actuellement l'objet d'une rénovation dans les règles de l'art, un ensemble unique composé de deux complexes de bâtiments modernes est en train de voir le jour, qui est complété harmonieusement par une construction neuve supplémentaire longeant le Hinterweg. Les bâtiments encadreront une vaste cour intérieure végétalisée, associant ainsi élégance de style et architecture moderne.

Dans cette ambiance inspirante, des appartements modernes de 1,5 à 4,5 pièces proposeront à l'avenir un excellent confort intérieur, en plein centre de la vieille ville de Baden. Dans le même temps, des surfaces modernes de bureau et retail situées le long des principales rues commerçantes de la ville offriront des perspectives captivantes aux entreprises et aux commerçants.

Le projet, qui représente un volume d'investissement de CHF 19,3 millions, comprend la rénovation totale de la Badstrasse 30 de même qu'une construction neuve de remplacement à la Badstrasse 28 et un agrandissement au Hinterweg avec garage souterrain commun. Des surfaces retail et de bureau attrayantes verront le jour, avec une accessibilité et une visibilité optimales.

De plus, pas moins de 18 appartements de plain-pied et en duplex ainsi que des maisons mitoyennes destinés à une clientèle exigeante seront construits. La production de chaleur se fera par un raccordement au réseau de chauffage à distance. Une installation photovoltaïque sera posée sur les toits.

La première pierre de la construction a été posée en novembre 2023. L'achèvement de l'immeuble certifié selon le label Minergie est prévu pour la fin 2025.

Key Facts

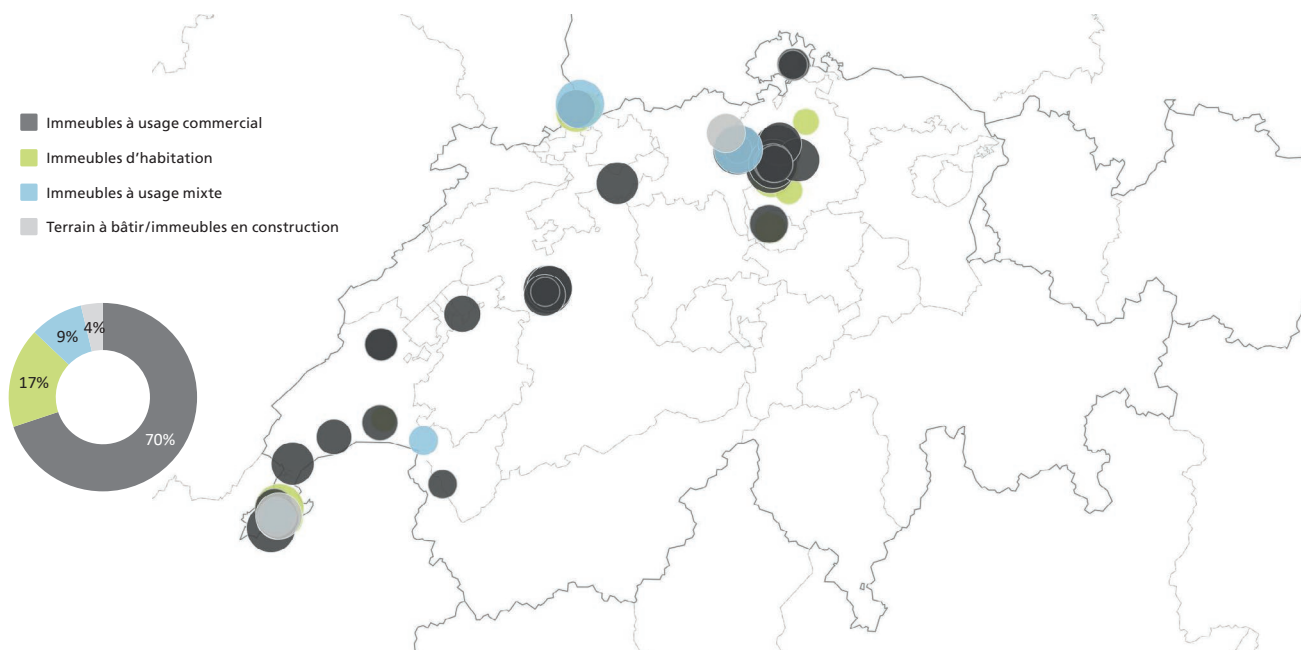
Nombre d'appartements:	18
Surface de bureau:	276 m ²
Surface retail:	1132 m ²
Volume d'investissement:	CHF 19,3 millions
Certificat immobilier:	Certificat immobilier: Minergie (objectif)
Achèvement:	fin 2025

Projet de construction neuve «Holzlegistrasse 8» à Winterthour

A la Holzlegistrasse 8 à Winterthour, un nouvel espace habitable d'une surface habitable de 1639 m² est actuellement en train de voir le jour dans le cadre d'une construction neuve de remplacement. L'offre d'appartements en cours de réalisation est la suivante: 2 x 2,5 pièces, 7 x 3,5 pièces et 9 x 4 5 pièces. Grâce à cet investissement de près de CHF 11,6 millions, 18 nouveaux appartements seront construits. La livraison du nouveau lotissement est prévue pour le printemps 2026. Une certification Minergie est visée pour cet immeuble, qui sera équipé d'une installation photovoltaïque.



Priorités d'investissement du CS REF Interswiss



Property Finder

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

Rapport de développement durable

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
2023/2024

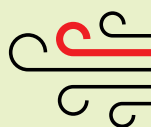
Survol de nos indices de durabilité¹



Intensité énergétique

76.9

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions
de gaz à effet de serre

7.7

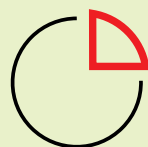
kg CO₂e/m² SRE/an



Mélange de sources
d'énergie

45,2%

Energies renouvelables



Couverture des données

95,7%

Nos objectifs en matière de développement durable

Jusqu'en 2030

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

Jusqu'en 2035

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

Jusqu'en 2040

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

Jusqu'en 2050

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

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

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

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

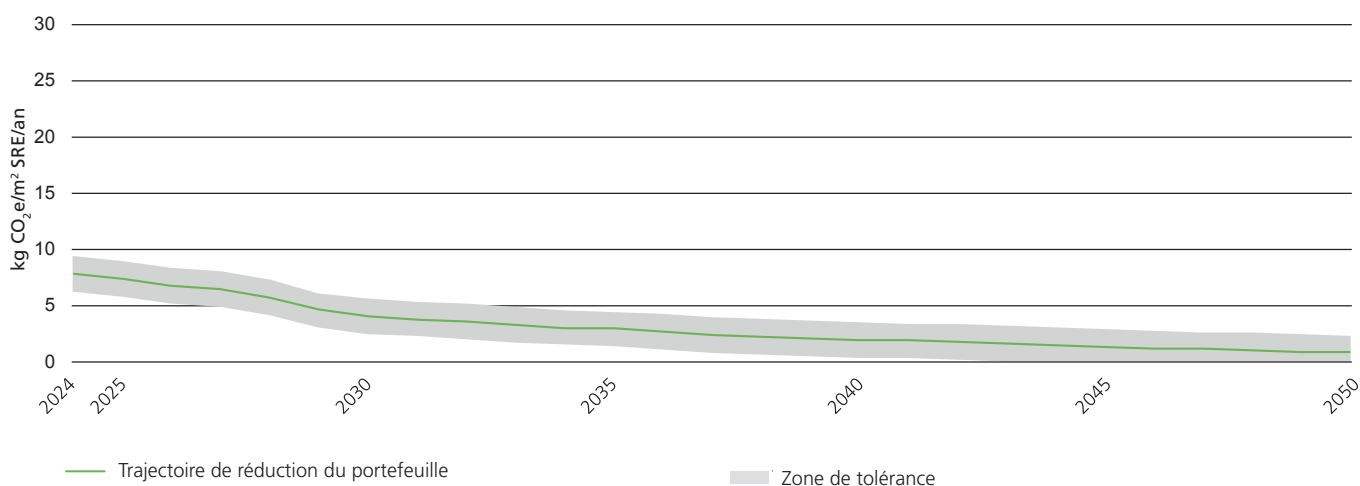
Stratégie claire de développement durable depuis 2010

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

Orientation vers le climat

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

Trajectoire de réduction CO₂ (Emissions scopes 1 et 2)



Bases de calcul

Pour le calcul de la trajectoire de réduction CO₂ prévisionnelle, les indices environnementaux mesurés concernant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ont été pris en compte pour chaque immeuble pour les périodes de référence 2020 à 2023. Quand il n'y avait pas de valeurs mesurées durant toute les périodes d'évaluation, celles-ci ont été complétées par extrapolation des valeurs de l'année suivante ou précédente ou en se basant sur des indices de référence. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des futurs besoins énergétiques simulés et des équivalents en CO₂ s'appuient sur un vaste nombre d'intrants propres au bâtiment.

Incertitudes qui demeurent

Lors de l'interprétation des résultats, il faut tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et qu'il ne prend en considération aucun facteur local comme le comportement en matière de location. C'est pourquoi il faut avoir une marge de tolérance pour l'interprétation des résultats et les valeurs simulées peuvent diverger de la consommation énergétique réelle (Performance Gap).

Risques climatiques

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

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

Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

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

De plus, des labels de durabilité courants sur le marché, des certificats et des attestations énergétiques de prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, 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.

Certificats immobiliers et label énergétique

Par rapport à la valeur du marché, le CS REF Interswiss a certifié 24% des immeubles (labels Minergie, SNBS, LEED

et greenproperty). De plus, certains immeubles ont obtenu plusieurs certifications.

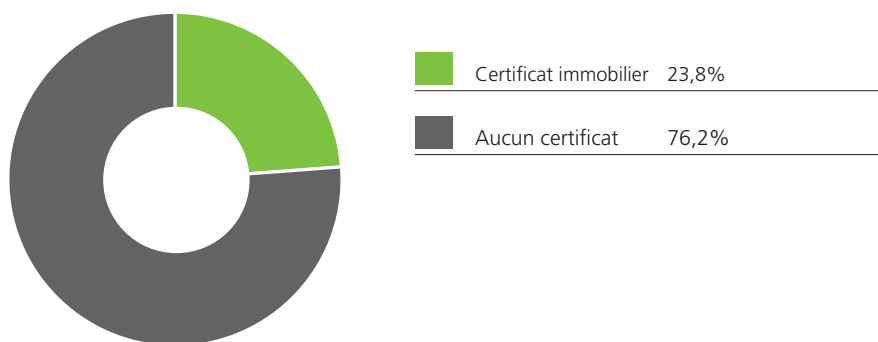
Benchmark CO₂ de REIDA

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

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

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



Résultat GRESB 2024 – CS REF Interswiss Standing Investment: 3 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environmental		Social		Governance	
Score	79/100	Score	42/62	Score	18/18	Score	20/20
Average	76	Average	42	Average	16	Average	18
Peer Average	83	Peer Group Average	47	Peer Group Average	17	Peer Group Average	19

Nos indices environnementaux en détail

	Unité	01.01.–31.12.2023	01.01.–31.12.2022	Année de base 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	432 637	449 921	439 002
Surface déterminante (SRE)	m ²	413 847	428 627	353 695
Taux de couverture	%	95,7	95,3	80,6
Indices énergétiques (corrigés par un facteur climatique)				
Consommation énergétique:	MWh/an	31 820	34 566	27 252
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	76,9	80,6	77,0
Mazout	%	8,0	8,1	6,7
Gaz de chauffage	%	29,3	30,1	41,9
Pellets/copeaux de bois	%	0,0	0,0	0,0
Chauffage à distance	%	21,0	21,4	18,4
Pompe à chaleur, chaleur naturelle	%	2,2	1,8	3,0
Pompe à chaleur, électricité	%	0,9	0,7	1,2
Electricité générale	%	38,6	38,0	28,8
Part renouvelable	%	45,2	44,4	36,6
Indices émissions de gaz à effet de serre (corrigés par un facteur climatique)				
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)	t CO ₂ e/an	3 177	3 512	3 191
Intensité émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	7,7	8,2	9,0
Intensité scope 1	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	5,7	6,1	7,2
Intensité scope 2	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	2,0	2,1	1,8
Chiffres-clés électricité des locataires				
Taux de couverture électricité des locataires	%	39,6	47,4	–
Consommation énergétique électricité des locataires	MWh/an	6 249	7 576	–
Intensité énergétique électricité des locataires	kWh/m ² SRE/an	36,5	35,5	–
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13 électricité des locataires)	t CO ₂ e/an	113	137	–
Intensité scope 3.13 (électricité des locataires)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	0,7	0,6	–
Indices photovoltaïque				
Puissance PV cumulée	kWp	604	557	552
Electricité PV produite	MWh/an	301	371	363
Indices eau				
Taux de couverture eau	%	85,3	95,4	75,8
Consommation d'eau:	m ³ /an	197 752	226 996	177 483
Intensité	m ³ /m ² SRE/an	0,54	0,53	0,53

Méthode de calcul

Les indices de durabilité sont calculés selon la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers» par REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Pour calculer les émissions de gaz à effet de serre, les facteurs d'émission de la dernière étude d'Intep sont utilisés. La surface totale comprend tous les immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille durant la période de reporting (12 mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus. Les valeurs des années précédentes ont été adaptées en raison de changements substantiels survenus au niveau de la disponibilité des données et des bases de calcul. Vous trouverez des informations complémentaires à ce sujet ici: www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Notes concernant les scopes

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

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

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

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

Caractéristiques du portefeuille

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

Chiffres-clés énergie

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

Chiffres-clés émissions de gaz à effet de serre

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

Chiffres-clés électricité des locataires

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

Indices photovoltaïque

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

Indices eau

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

«Nous utilisons la trajectoire de réduction CO₂ avec les mesures d'assainissement et les investissements sous-jacents comme outil de pilotage pour la réalisation de notre objectif zéro émission nette d'ici 2050.»



Samuel Egger
Product Manager
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

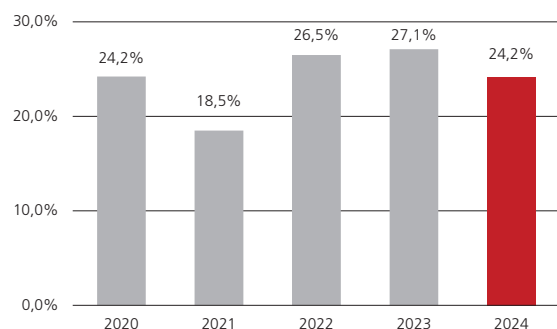
Rapport financier

Notes concernant le compte de fortune

La fortune nette du fonds à la clôture de l'exercice s'élève à CHF 1679,8 millions et a donc augmenté de 1,2% par rapport à l'année précédente.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire se monte à CHF 590,7 millions, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 24,2% et est donc inférieur à la limite maximale de 33,3% définie dans le contrat de fonds.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total d'autres engagements de paiement contractuels à la date de clôture du bilan s'élève à CHF 49,0 millions.

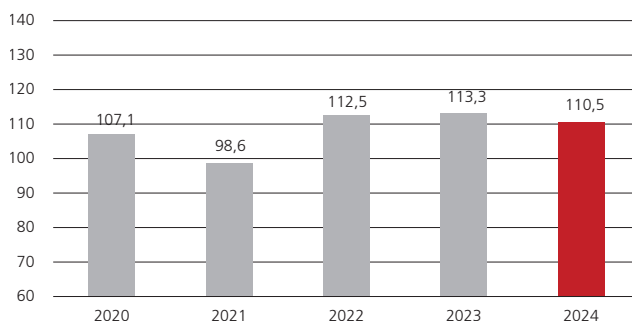
Les impôts dus en cas de liquidation (éventuels impôts sur le bénéfice et les gains immobiliers ainsi que droits de mutation potentiels) sont estimés à CHF 151,1 millions. La baisse de CHF 9,9 millions par rapport à l'année précédente s'explique principalement par les ventes.

Notes concernant le compte de résultats

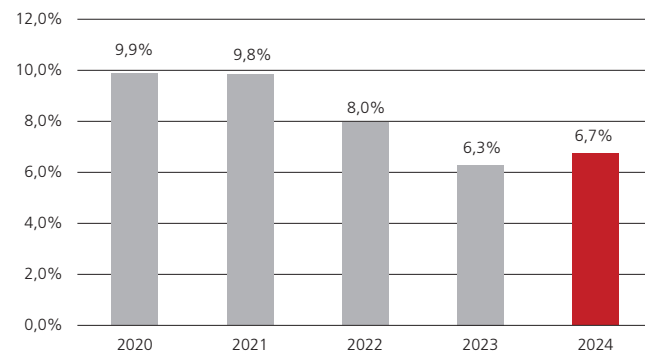
Les revenus locatifs ont diminué de CH 2,8 millions ou 2,4% pour atteindre CHF 110,5 millions durant l'exercice 2023/2024. Au cours de l'année sous revue, le taux de pertes sur loyers a augmenté de 6,3% à 6,7% des revenus locatifs théoriques.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice est de 4,0 ans.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF

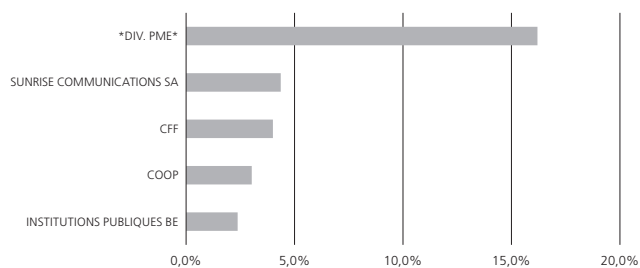


Evolution des taux de pertes sur loyers



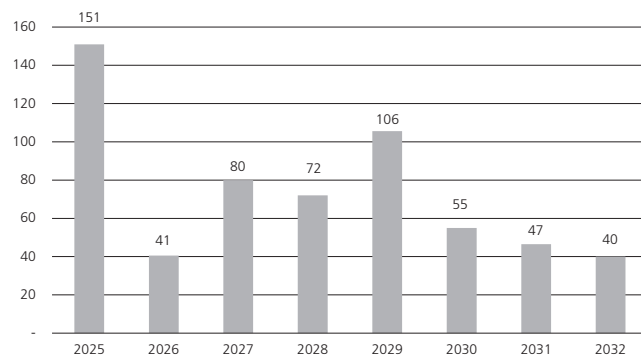
A la date de clôture du bilan, aucun bail de location ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs.

Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



Les intérêts hypothécaires se montent à CHF 9,2 millions. Les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées afin de réduire le risque d'évolution des taux sous l'angle du portefeuille. Le taux d'intérêt moyen pondéré du financement par des fonds étrangers à la fin de l'exercice est de 1,3% et la durée résiduelle moyenne pondérée du financement par des fonds étrangers s'élève à 3,3 ans.

Echéance hypothèques par exercice comptable en millions de CHF



La somme de CHF 6,7 millions, qui représente 6,0% des revenus locatifs, a été affectée à la position «Entretien ordinaire/réparations». A la clôture de l'exercice, les charges immobilières se montent à CHF 4,1 millions, ce qui correspond à 3,7% des revenus locatifs.

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

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

Le résultat total s'élève à CHF 66,6 millions. Après prise en compte d'une affectation aux provisions pour les futures réparations de CHF 10,0 millions et d'un prélèvement de CHF 10,0 millions pour l'entretien extraordinaire, le solde des provisions pour les futures réparations se monte à CHF 113,9 millions ou 103,0% des revenus locatifs.

Compte financier

Compte de fortune

Valeur vénale	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces)	4 227 920.99	5 574 589.66	-1 346 668.67
Immeubles, divisés en			
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	36 523 000.00	55 860 000.00	-19 337 000.00
Immeubles d'habitation	413 267 000.00	504 257 000.00	-90 990 000.00
Immeubles à usage commercial	1 741 395 020.00	1 756 930 730.00	-15 535 710.00
Immeubles à usage mixte	249 980 000.00	249 070 000.00	910 000.00
Total immeubles	2 441 165 020.00	2 566 117 730.00	-124 952 710.00
Autres actifs	56 384 500.47	42 385 885.87	13 998 614.60
Fortune totale du fonds	2 501 777 441.46	2 614 078 205.53	-112 300 764.07
Engagements à court terme			
Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-151 000 000.00	-284 100 000.00	133 100 000.00
Autres engagements à court terme	-80 159 174.90	-57 785 422.22	-22 373 752.68
Total des engagements à court terme	-231 159 174.90	-341 885 422.22	110 726 247.32
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-439 650 000.00	-411 225 000.00	-28 425 000.00
Total des engagements à long terme	-439 650 000.00	-411 225 000.00	-28 425 000.00
Total engagements	-670 809 174.90	-753 110 422.22	82 301 247.32
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 830 968 266.56	1 860 967 783.31	-29 999 516.75
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-151 136 000.00	-161 001 000.00	9 865 000.00
Fortune nette du fonds	1 679 832 266.56	1 699 966 783.31	-20 134 516.75

Variation de la fortune nette du fonds

	01.10.2023-30.09.2024 CHF	01.10.2022-30.09.2023 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 699 966 783.31	1 773 191 897.96	-73 225 114.65
Distribution annuelle ordinaire	-66 485 892.00	-66 485 892.00	0.00
Solde des mouvements des parts, sans participation des souscripteurs/porteurs de parts sortants aux revenus courus	-20 233 305.76	0.00	-20 233 305.76
Résultat total	66 601 281.01	-10 009 622.65	76 610 903.66
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour futures réparations	-16 600.00	3 270 400.00	-3 287 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 679 832 266.56	1 699 966 783.31	-20 134 516.75
Valeur nette d'inventaire par part	189.37	189.21	0.16
Moins distribution période sous revue	7.40	7.40	0.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	181.97	181.81	0.16

Evolution des parts

	01.10.2023-30.09.2024 Nombre	01.10.2022-30.09.2023 Nombre	Variation Nombre
Portefeuille en début d'exercice comptable	8 984 580	8 984 580	0
Parts émises	0	0	0
Parts reprises	-114 029	0	-114 029
Portefeuille en fin de période sous revue	8 870 551	8 984 580	-114 029

Compte de résultats

Produits	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Variation CHF
Revenus des avoirs postaux et bancaires à vue	20 743.20	0.00	20 743.20
Loyers (rendements bruts)	110 510 317.43	113 254 406.36	-2 744 088.93
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	109.15	121.88	-12.73
Autres revenus	287 346.26	217 610.90	69 735.36
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts	0.00	0.00	0.00
Total des revenus	110 818 516.04	113 472 139.14	-2 653 623.10
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-9 181 306.20	-8 763 045.52	-418 260.68
Rentes de droits de superficie payées	-48 507.00	-51 527.25	3 020.25
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-6 671 855.25	-5 641 957.67	-1 029 897.58
Entretien extraordinaire/réparations	-7 577 259.29	-5 372 567.88	-2 204 691.41
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-4 057 615.91	-3 217 811.67	-839 804.24
Frais d'administration	-866 369.40	-673 962.65	-192 406.75
Impôts et taxes	839 806.65 ¹	-2 003 932.66	2 843 739.31
Charges d'estimation	-107 952.38	-97 348.31	-10 604.07
Charges de la société d'audit ²	-93 234.86	-97 728.91	4 494.05
Provisions pour réparations futures			
Versements	-9 980 100.00	-14 093 000.00	4 112 900.00
Prélèvements	9 996 700.00	10 822 600.00	-825 900.00
Rémunérations de la direction du fonds			
selon contrat de fonds	-12 808 983.21	-13 248 220.59	439 237.38
à la banque dépositaire	-339 993.36	-354 638.38	14 645.02
au market maker	-28 332.78	-177 319.19	148 986.41
à la gérance immobilière	-4 246 730.26	-3 833 580.95	-413 149.31
Autres charges	-23 838.00	-201 163.55	177 325.55
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total charges	-45 195 571.25	-47 005 205.18	2 073 796.83
Résultat net	65 622 944.79	66 466 933.96	-579 826.27
Gains et pertes en capitaux réalisés	3 561 046.22	-760 726.61	4 321 772.83
Résultat réalisé	69 183 991.01	65 706 207.35	3 741 946.56
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-12 447 710.00	-84 597 830.00	72 150 120.00
Variation des impôts dus en cas de liquidation	9 865 000.00	8 882 000.00	983 000.00
Résultat total	66 601 281.01	-10 009 622.65	75 892 066.56

Utilisation du résultat

	01.10.2023–30.09.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice	65 622 944.79	66 466 933.96	-843 989.17
Report de l'exercice précédent	329 322.60	348 280.64	-18 958.04
Résultat disponible pour la distribution	65 952 267.39	66 815 214.60	-862 947.21
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	-65 642 077.40	-66 485 892.00	843 814.60
Report à nouveau	310 189.99	329 322.60	-19 132.61

Distribution pour 2023/2024

(Coupon n° 29 date ex 10.12.2024)

Brut	CHF 7.4000
moins impôt anticipé suisse ³	CHF -2.5900
net par part (payable dès le 12.12.2024)	CHF 4.8100

¹ La charge fiscale négative résulte de la part d'impôts directs pour les immeubles vendus, qui apparaîtra dans les gains en capitaux réalisés.

² Les charges de la société d'audit se rapportent exclusivement aux prestations de contrôle au cours de l'année sous revue et de l'année précédente.

³ Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent demander le remboursement intégral ou partiel de l'impôt anticipé qui a été déduit, pour autant que les dispositions d'une convention de double imposition éventuellement passée avec le pays de résidence le prévoient.

Annexe

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

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

Annexe au 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles (en mio. CHF)	97,3	97,3
Montant du compte de provisions pour réparations futures (en mio. CHF)	113,9	113,9
Montant du compte prévu pour être réinvesti (en mio. CHF)	0,0	0,0
Valeur totale assurée de la fortune (en mio. CHF)	1 922,7	2 007,9
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	0	51 772 ¹

Chiffres-clés

	30.09.2024	30.09.2023
Taux des pertes sur loyers	6,7%	6,3%
Quote-part des fonds étrangers	24,2%	27,1%
Rendement sur distribution	4,0%	4,6%
Quote-part de distribution (payout ratio)	100,1%	95,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,3%	74,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,69%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	1,16%	1,22%
Rentabilité des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,0%	-0,6%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	3,0%	-0,0%
Agio/Disagio	-2,8%	-15,4%
Performance	20,4%	-1,8%
Rendement de placement	4,1%	-0,4%

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

Informations sur les dérivés

Aucun

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

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

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

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

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

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

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,49%	0,7%	0,49%	0,7%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
– 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)	3,84%	5,0%	3,38%	5,0%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	1,5%	1,5%	0,0%	1,5%
Rémunérations de la banque dépositaire				
Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice.	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
Rémunérations versées au market maker				
Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice.	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
Achats d'immeubles	0,0	0,0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	49,0	52,2

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

	30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
De 1 à 5 ans	298,2	212,6
> 5 ans	141,5	218,6

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

Placements

		30.09.2024 en mio. CHF	30.09.2023 en mio. CHF
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. A OPC-FINMA)	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 «Liste des immeubles»	CHF	2 441,2	2 566,1
Total placements	CHF	2 441,2	2 566,1

Liste des immeubles

* 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 ²/9_{1,000} = 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)

Label de développement durable et énergétique

● greenproperty Bronze

● greenproperty Or

● Minergie

● LEED Building Design + Construction Platinum

● SNBS 2.0 Or

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées	Surface	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théorique ¹	Perte sur locaux vacants ¹	Produits bruts (Produit net des loyers) ¹	Pièces					Total des appartements			Parking		Magasins			Bureaux, cabinets, etc.			Entrepôts		Autres locaux commerciaux / places de stationnement / parkings					
														1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m²	%	Nombre	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	%	
Immeubles d'habitation																																					
Bâle, Dornacherstrasse 12, 14, 16, 18, 20	☉	5	126	4 931	2 566	1987	13.04.1987	Propriété exclusive	29 746 793	36 850 000	1 221 937	17 200	1,41	1 204 737	–	12	30	10	–	52	4 130	83,76	57	1	176	4	436	2	53	10	136	17	801	16,24			
Berne, Blumenbergstrasse 39, 39a		1	53	2 724	1 666	1966	01.11.1963	Propriété exclusive	17 569 000	25 520 000	884 331	6 390	0,72	877 941	–	16	14	4	–	34	2 720	99,85	18	–	–	–	1	4	–	–	1	4	–	–	1	4	0,15
Berne, Mattenhofstrasse 11, 13, 15	☉	3	28	2 303	4 925	1950	01.04.2001	Propriété exclusive	7 948 000	11 880 000	542 837	2 982	0,55	539 855	5	4	6	8	2	25	1 916	83,20	–	1	273	1	51	1	63	–	–	3	387	16,80			
Berne, Sennweg 4, 6		2	156	3 385	2 933	1965	15.11.1963	Propriété exclusive	16 566 000	27 630 000	1 063 441	30 744	2,89	1 032 697	–	–	1	15	6	22	2 818	83,25	132	–	–	–	1	431	1	136	2	567	16,75				
Birsfelden, Rheinstrasse 6, 8 / Kirchstrasse 4, 6		4	102	3 225	4 105	1983	01.10.1987	Propriété exclusive	14 543 658	19 210 000	734 153	8 364	1,14	725 789	4	9	16	6	–	35	2 778	86,14	58	–	–	1	100	1	260	7	87	9	447	13,86			
Genève, Chemin Frisco 4, 6, 8		3	97	3 225	2 870	1992	11.02.1994	Propriété exclusive	16 010 000	21 810 000	910 650	24 006	2,64	886 644	–	2	21	14	4	41	2 802	86,88	47	4	273	–	–	4	28	1	122	9	423	13,12			
Genève, Route de Florissant 47bis		1	48	2 524	1 919	1960	01.11.1998	Propriété exclusive	10 157 000	19 130 000	820 307	216 588	26,40	603 719	–	1	12	7	11	31	2 524	100,00	17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Genève, Route de Florissant 47ter		1	48	2 412	1 850	1960	01.02.1961	Propriété exclusive	5 568 561	18 590 000	898 601	452 067	50,31	446 534	–	1	6	11	9	27	2 259	93,66	18	–	–	2	139	1	14	–	–	–	3	153	6,34		
Herrliberg, Pfarrgasse 34, 36		2	33	1 289	1 918	1963	30.06.1963	Propriété exclusive	2 405 000	8 001 000	300 102	2 690	0,90	297 412	3	–	3	2	4	12	1 222	94,80	17	–	–	–	–	–	–	4	67	4	67	5,20			
Kilchberg, Stockenstrasse 1, 3		2	27	1 310	1 543	1955	01.02.1956	Propriété exclusive	2 707 000	10 120 000	353 970	2 280	0,64	351 690	3	3	2	2	5	15	1 310	100,00	12	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Lausanne*, Avenue de Morges 29		–	–	–	–	–	–	–	–	–	52 497	278	0,53	52 219	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Lausanne, Chemin du Devin 53		1	29	1 115	1 407	1984	02.05.1984	Propriété exclusive	3 699 000	5 367 000	233 434	495	0,21	232 939	–	1	4	8	–	13	1 115	100,00	16	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Meyrin*, Avenue de Mategnin 47, 49		–	–	–	–	–	–	–	–	–	88 417	206	0,23	88 211	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Meyrin*, Avenue de Mategnin 51, 53		–	–	–	–	–	–	–	–	–	83 009	261	0,31	82 748	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Pregny-Chambésy, Chemin des Cornillons 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 104, 106		11	234	10 974	34 583	2002	05.10.2000	Propriété exclusive	65 241 000	92 410 000	4 507 153	293 526	6,51	4 213 627	–	–	1	12	57	70	10 799	98,41	155	–	–	–	–	1	24	8	151	9	175	1,59			
Zoug, Waldheimstrasse 1, 3		2	30	1 762	2 785	1963	02.03.1962	Propriété exclusive	4 385 000	13 010 000	450 838	1 000	0,22	449 838	–	–	2	8	4	14	1 762	100,00	16	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Zürich, Albisstrasse 136, 138		2	46	1 296	2 797	1959	01.09.1979	Propriété exclusive	3 795 991	12 260 000	359 427	42 458	11,81	316 969	–	–	8	8	–	16	1 296	100,00	30	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Zürich, Buchzelgstrasse 64, 66		2	27	1 406	2 390	1960	21.07.1959	Propriété exclusive	1 788 000	9 632 000	336 695	1 200	0,36	335 495	–	6	9	3	–	18	1 322	94,03	7	–	–	–	–	1	49	1	35	2	84	5,97			
Zürich*, Burstwiesenstrasse 17, 19, 21		–	–	–	–	–	–	–	–	–	621 009	5 734	0,92	615 275	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich*, Dachslernstrasse 46, 48		–	–	–	–	–	–	–	–	–	138 318	–	–	138 318	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich, Dangelweg 1, 3	☉	2	103	3 506	2 741	1980/2017	01.04.1980	Propriété exclusive	19 261 283	36 790 000	1 289 385	46 974	3,64	1 242 411	1	18	11	12	–	42	3 454	98,52	56	–	–	–	–	–	–	5	52	5	52	1,48			
Zürich*, Dorfstrasse 66		–	–	–	–	–	–	–	–	–	88 212	5 080	5,76	83 132	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich*, Klosbachstrasse 41, 43		–	–	–	–	–	–	–	–	–	353 697	180	0,05	353 517	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich*, Ottenweg 19		–	–	–	–	–	–	–	–	–	104 567	1 421	1,36	103 146	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich, Reinhold-Frei-Strasse 68, 70		2	57	2 255	2 873	1975	01.07.1985	Propriété exclusive	9 425 000	18 400 000	603 359	30 029	4,98	573 330	1	1	7	10	2	21	2 196	97,38	22	–	–	–	–	–	–	–	14	59	14	59	2,62		
Zürich, Russenweg 10, 12, 14		3	39	1 641	1 415	1960	01.09.1979	Propriété exclusive	5 414 989	17 080 000	541 448	510	0,09	540 938	9	9	9	3	–	30	1 604	97,75	7	–	–	–	–	–	–	2	37	2	37	2,25			
Zürich*, Trottenstrasse 47		–	–	–	–	–	–	–	–	–	85 512	–	–	85 512	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Zürich, Wehrenbachhalde 39, 47		2	17	962	1 713	1963	01.10.1963	Propriété exclusive	3 689 000	9 577 000	289 578	6 129	2,12	283 449	–	–	–	–	6	6	962	100,00	8	–	–	–	–	–	–	3	–	3	–	–			
Total immeubles d'habitation		51	1 300	52 245	77 999				239 920 275	413 267 000	17 956 884	1 198 792	6,68	16 758 092	26	83	162	143	110	524	48 989	93,77	693	6	722	8	726	13	926	56	882	83	3 256	6,23			
Immeubles à usage commercial																																					
Aigle, Chemin sous le Grand-Pré 7		1	62	2 516	5 369	2007	30.06.2021	Propriété exclusive	10 274 000	8 981 000	475 968	–	–	475 968	–	–	–	–	–	–	–	–	57	3	2 506	–	–	–	–	2	10	5	2 516	100,00			
Avenches, Route de Villars-le-Grand, «Centre Commercial Milavy»		1	268	7 474	31 578	2004	01.05.2012	Propriété exclusive	28 402 000	24 370 000	1 392 429	31 470	2,26	1 360 959	–	–	–	–	–	–	–	–	243	15	6 336	–	–	2	62	8	1 076	25	7 474	100,00			
Bâle, Steinengraben 18, 22		2	100	4 593	1 793	1990/1995	15.12.2006	Propriété exclusive	30 652 000	27 350 000	1 343 105	95 627	7,12	1 247 478	–	–	–	1	–	1	105	2,29	50	–	–	38	4 123	9	317	2	48	49	4 488	97,71			
Berne, Belpstrasse 48 / Zieglerstrasse 53		1	178	11 072	2	1950	01.04.2001	Propriété exclusive	45 099 000	39 970 000	2 366 186	375 991	15,89	1 990 195	–	–	–	1	–	1	110	0,99	120	4	567	28	8 416										

Evolution du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie de bien	Transfert de propriété
Achats			
aucun			
Ventes			
Eysins	Route de Crassier 19, Gebäude Z2	Immeuble à usage commercial	08.11.2023
Lausanne	Avenue de Morges 29	Immeuble d'habitation	01.12.2023
Meyrin	Avenue de Mategnin 47, 49	Immeubles d'habitation	20.11.2023
Meyrin	Avenue de Mategnin 51, 53	Immeubles d'habitation	20.11.2023
Versoix	Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 2, 5, « Lake Side »	Immeubles à usage commercial	16.07.2024
Zurich	Burstwiesenstrasse 17, 19, 21	Immeubles d'habitation	02.05.2024
Zurich	Dachslernstrasse 46, 48	Immeubles d'habitation	03.06.2024
Zurich	Dorfstrasse 66	Immeuble d'habitation	18.03.2024
Zurich	Klosbachstrasse 41, 43	Immeubles d'habitation	08.07.2024
Zurich	Ottenweg 19	Immeuble d'habitation	15.04.2024
Zurich	Trottenstrasse 47	Immeuble d'habitation	18.03.2024

Hypothèques

Envers des tiers

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
15.08.2023 – 13.10.2023	2,12%	75 000 000	–	–75 000 000	–
15.09.2023 – 13.10.2023	2,18%	10 000 000	–	–10 000 000	–
15.09.2023 – 31.10.2023	2,17%	86 500 000	–	–86 500 000	–
29.09.2023 – 31.10.2023	2,18%	5 600 000	–	–5 600 000	–
31.10.2023 – 07.11.2023	2,18%	–	14 600 000	–14 600 000	–
31.10.2023 – 07.11.2023	2,18%	–	11 700 000	–11 700 000	–
30.08.2023 – 15.11.2023	2,20%	10 000 000	–	–10 000 000	–
31.08.2023 – 15.11.2023	2,18%	15 100 000	–	–15 100 000	–
13.10.2023 – 15.11.2023	2,12%	–	73 700 000	–73 700 000	–
07.11.2023 – 15.11.2023	2,18%	–	14 600 000	–14 600 000	–
07.11.2023 – 24.11.2023	2,14%	–	11 700 000	–11 700 000	–
15.11.2023 – 24.11.2023	2,17%	–	14 600 000	–14 600 000	–
29.11.2013 – 30.11.2023	2,03%	20 000 000	–	–20 000 000	–
31.10.2023 – 30.11.2023	2,12%	–	37 700 000	–37 700 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,13%	–	76 700 000	–76 700 000	–
15.11.2023 – 15.12.2023	2,13%	–	1 600 000	–1 600 000	–
29.09.2023 – 29.12.2023	2,14%	16 900 000	–	–16 900 000	–
30.11.2023 – 29.12.2023	2,12%	–	38 600 000	–38 600 000	–
20.11.2023 – 15.01.2024	2,14%	–	3 100 000	–3 100 000	–
14.12.2023 – 15.01.2024	2,13%	–	43 300 000	–43 300 000	–
15.12.2023 – 15.01.2024	2,13%	–	73 100 000	–73 100 000	–
20.12.2023 – 15.01.2024	2,14%	–	13 500 000	–13 500 000	–
30.11.2023 – 31.01.2024	2,17%	–	20 000 000	–20 000 000	–
20.12.2023 – 31.01.2024	2,13%	–	6 800 000	–6 800 000	–
12.01.2024 – 14.02.2024	2,17%	–	11 700 000	–11 700 000	–
29.12.2023 – 28.02.2024	2,17%	–	57 200 000	–57 200 000	–
15.01.2024 – 28.02.2024	2,16%	–	9 800 000	–9 800 000	–
31.01.2024 – 28.02.2024	2,13%	–	6 800 000	–6 800 000	–
28.02.2024 – 29.02.2024	2,21%	–	6 000 000	–6 000 000	–
12.01.2024 – 15.03.2024	2,14%	–	2 300 000	–2 300 000	–
15.01.2024 – 15.03.2024	2,14%	–	44 100 000	–44 100 000	–
14.02.2024 – 15.03.2024	2,18%	–	7 600 000	–7 600 000	–

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
28.02.2024 – 28.03.2024	2,12%	–	64 000 000	–64 000 000	–
29.02.2024 – 28.03.2024	2,21%	–	6 500 000	–6 500 000	–
19.03.2024 – 28.03.2024	2,57%	–	800 000	–800 000	–
15.03.2024 – 12.04.2024	2,09%	–	46 400 000	–46 400 000	–
15.03.2024 – 12.04.2024	2,18%	–	7 600 000	–7 600 000	–
15.03.2024 – 12.04.2024	2,19%	–	1 700 000	–1 700 000	–
19.03.2024 – 12.04.2024	2,15%	–	6 900 000	–6 900 000	–
19.03.2024 – 12.04.2024	2,19%	–	6 600 000	–6 600 000	–
28.03.2024 – 12.04.2024	2,36%	–	1 500 000	–1 500 000	–
12.04.2024 – 16.04.2024	2,36%	–	7 500 000	–7 500 000	–
31.01.2024 – 30.04.2024	2,19%	–	10 800 000	–10 800 000	–
31.01.2024 – 30.04.2024	2,12%	–	7 100 000	–7 100 000	–
28.02.2024 – 30.04.2024	2,11%	–	4 100 000	–4 100 000	–
28.03.2024 – 30.04.2024	1,95%	–	64 000 000	–64 000 000	–
28.03.2024 – 30.04.2024	2,00%	–	6 500 000	–6 500 000	–
12.04.2024 – 30.04.2024	2,01%	–	8 300 000	–8 300 000	–
12.04.2024 – 03.05.2024	2,05%	–	600 000	–600 000	–
23.04.2024 – 03.05.2024	2,05%	–	3 200 000	–3 200 000	–
30.04.2024 – 03.05.2024	2,35%	–	30 700 000	–30 700 000	–
12.04.2024 – 15.05.2024	1,96%	–	46 400 000	–46 400 000	–
30.04.2024 – 31.05.2024	1,97%	–	64 000 000	–64 000 000	–
15.05.2024 – 14.06.2024	1,97%	–	42 200 000	–42 200 000	–
31.05.2024 – 28.06.2024	1,96%	–	54 600 000	–54 600 000	–
31.05.2024 – 28.06.2024	1,86%	–	10 100 000	–10 100 000	–
14.06.2024 – 12.07.2024	1,89%	–	36 400 000	–36 400 000	–
28.06.2024 – 12.07.2024	1,79%	–	14 000 000	–14 000 000	–
28.06.2024 – 30.07.2024	1,62%	–	10 100 000	–10 100 000	–
30.04.2024 – 31.07.2024	1,92%	–	6 400 000	–6 400 000	–
28.06.2024 – 31.07.2024	1,76%	–	42 600 000	–42 600 000	–
12.07.2024 – 31.07.2024	1,80%	–	14 000 000	–14 000 000	–
12.07.2024 – 14.08.2024	1,80%	–	18 100 000	–18 100 000	–
31.07.2024 – 14.08.2024	1,87%	–	14 000 000	–14 000 000	–
30.08.2014 – 30.08.2024	1,56%	25 000 000	–	–25 000 000	–
30.07.2024 – 30.08.2024	1,65%	–	10 100 000	–10 100 000	–
31.07.2024 – 30.08.2024	1,82%	–	15 200 000	–15 200 000	–
14.08.2024 – 13.09.2024	1,85%	–	15 400 000	–15 400 000	–
29.08.2024 – 13.09.2024	2,10%	–	120 000	–120 000	–
30.09.2014 – 30.09.2024	1,53%	20 000 000	–	–20 000 000	–
30.08.2024 – 30.09.2024	1,67%	–	10 100 000	–10 100 000	–
13.09.2024 – 11.10.2024	1,83%	–	17 100 000	–	17 100 000
30.09.2024 – 11.10.2024	1,86%	–	21 500 000	–	21 500 000
30.08.2024 – 31.10.2024	1,88%	–	20 000 000	–	20 000 000
14.08.2024 – 15.11.2024	1,80%	–	14 000 000	–	14 000 000
30.08.2024 – 29.11.2024	1,82%	–	8 700 000	–	8 700 000
15.02.2022 – 14.02.2025	0,13%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02.2023 – 14.02.2025	1,71%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.08.2024 – 28.02.2025	1,80%	–	11 700 000	–	11 700 000
29.09.2017 – 29.09.2025	0,61%	10 000 000	–	–	10 000 000
28.02.2018 – 28.02.2026	0,78%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.09.2022 – 15.09.2026	1,50%	10 600 000	–	–	10 600 000
29.09.2017 – 29.09.2026	0,70%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022 – 30.11.2026	1,50%	10 000 000	–	–	10 000 000
15.01.2024 – 15.01.2027	1,86%	–	20 000 000	–	20 000 000
15.02.2023 – 15.02.2027	1,77%	20 000 000	–	–	20 000 000
28.02.2018 – 28.02.2027	0,86%	10 000 000	–	–	10 000 000

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
29.09.2017 – 29.09.2027	0,78%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.01.2024 – 14.01.2028	1,85%	–	30 000 000	–	30 000 000
15.02.2023 – 15.02.2028	1,82%	22 000 000	–	–	22 000 000
28.02.2018 – 29.02.2028	0,94%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.01.2019 – 04.01.2029	0,77%	25 000 000	–	–	25 000 000
15.01.2024 – 15.01.2029	1,88%	–	30 000 000	–	30 000 000
28.02.2019 – 28.02.2029	0,75%	15 000 000	–	–	15 000 000
31.12.2023 – 30.06.2029	1,20%	37 125 000	–	-1 575 000	35 550 000
15.02.2022 – 15.02.2030	0,64%	20 000 000	–	–	20 000 000
01.04.2020 – 01.04.2030	0,38%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.08.2022 – 15.08.2030	1,92%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.02.2022 – 14.02.2031	0,71%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.08.2022 – 15.08.2031	2,00%	26 500 000	–	–	26 500 000
15.02.2022 – 15.02.2032	0,73%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.08.2018 – 31.08.2032	1,25%	20 000 000	–	–	20 000 000
TOTAL		695 325 000	1 482 420 000	-1 595 095 000	582 650 000

Transactions en cours et effectuées entre placements collectifs selon art. 101, al. 3, OPC-FINMA

Au cours de l'exercice 2023/2024, le fonds immobilier CS REF Interswiss a reçu les hypothèques suivantes des fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund International et Credit Suisse 1a Immo PK (selon art. 86, al. 3, let. a, OPC).

Durée	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.09.2023	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.09.2024
31.10.2023 – 20.11.2023	1,86%	–	29 000 000	-29 000 000	–
20.11.2023 – 07.12.2023	1,92%	–	26 000 000	-26 000 000	–
07.12.2023 – 15.12.2023	1,81%	–	19 800 000	-19 800 000	–
15.12.2023 – 20.12.2023	1,81%	–	29 000 000	-29 000 000	–
20.12.2023 – 19.01.2024	1,81%	–	29 000 000	-29 000 000	–
19.01.2024 – 31.01.2024	1,84%	–	27 100 000	-27 100 000	–
31.01.2024 – 20.02.2024	1,87%	–	29 000 000	-29 000 000	–
20.02.2024 – 19.03.2024	1,91%	–	29 000 000	-29 000 000	–
19.03.2024 – 15.04.2024	1,84%	–	3 200 000	-3 200 000	–
15.04.2024 – 23.04.2024	1,62%	–	3 200 000	-3 200 000	–
30.09.2024 – 29.11.2024	1,38%	–	8 000 000	–	8 000 000
TOTAL		–	232 300 000	-224 300 000	8 000 000

Le fonds immobilier souscrivant des crédits et celui accordant des crédits participent de la même manière aux conditions de prêt convenues.

Total général hypothèques	590 650 000
----------------------------------	--------------------

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Aucun

Transactions avec des personnes proches

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

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Sur mandat de la direction du fonds, Wüest Partner AG a évalué un à un l'ensemble des immeubles détenus par Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss au 30 septembre 2024 aux fins de l'établissement des comptes. A la date de référence, le portefeuille comprend 56 immeubles (y c. nouvelles acquisitions éventuelles et immeubles en construction), dont deux immeubles qui se trouvent dans la phase d'étude de projet ou de travaux et apparaissent comme des immeubles en construction.

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

Normes d'évaluation

Wüest Partner AG confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPC), ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association (AMAS), et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles dans la branche. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Zurich, le 24 octobre 2024

Wüest Partner AG

Reto Stiefel
Directeur

Méthode d'évaluation

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

L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Les travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés et au besoin, le calendrier a été réévalué et adapté, tout comme le volume d'investissement.

Pour son estimation immobilière, l'expert se base sur les valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, sur la situation locative actuelle et sur les informations complètes sur le marché.

Résultat de l'évaluation

La valeur de marché du portefeuille global est estimée à CHF 2441,2 millions au 30 septembre 2024. Elle a diminué de CHF -125,0 millions ou -4,87% par rapport à l'année précédente.

Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré de la valeur de marché des immeubles existants (y c. acquisitions éventuelles, mais sans les immeubles en construction) s'inscrit à 3,19%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,25% et 4,15%. Le rendement actuel brut de ces immeubles est de 4,76%.

Indépendance et confidentialité

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

Andreas Ammann
Partenaire

Sociétés immobilières

Sociétés immobilières

INTERSWISS Immobilien AG, Zoug

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

Crédit photographique

- Rau Werbeagentur GmbH, Zurich
Baden, Badstrasse 28, 30
- Nicolas Schopfer Photographie, Carouge
Genève, rue de Berne 6
- Ruprecht Architekten GmbH, Zurich
Winterthour, Holzlegistrasse 8

