

# CS Real Estate Fund Interswiss

## Information sur le fonds

Investissement direct dans l'immobilier

**1'671.66**

Total des actifs nets du fonds, CHF en millions

TNA classe de parts, CHF en millions	Cours du marché	Commissions de gestion p.a. <sup>1</sup>
<b>1'671.66</b>	<b>184.00</b>	<b>0.49%</b>

Rendement (net) MTD	Rendement (net) QTD	Rendement (net) YTD
<b>4.84%</b>	<b>2.22%</b>	<b>12.88%</b>
<b>Indice 2.62%</b>	<b>Indice 4.67%</b>	<b>Indice 9.83%</b>

## Fiche du fonds

Gestionnaire d'investissements	Samuel Egger
Date de lancement	27.10.1954
Date de lancement de la part	27.10.1954
Catégorie de parts	A
Devise au lancement	CHF
Politique de distribution	Distribution
Domicile du fonds	Suisse
ISIN	CH0002769351
Indice de référence	SXI Real Estate Funds Broad (TR)

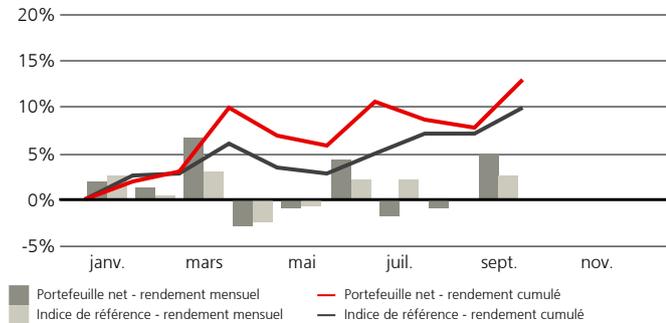
## Politique d'investissement

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss investit principalement dans des immeubles commerciaux, des immeubles locatifs de qualité et des projets de construction. Il permet aux investisseurs institutionnels et aux particuliers d'accéder à un portefeuille diversifié d'immeubles intéressants situés en général dans des villes suisses ou leurs agglomérations. Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange.

Tout investissement comporte des risques, dont celui de perdre son capital. La performance passée ne prédit pas les résultats futurs. Ni la performance simulée ni la performance historique ne sont un indicateur fiable de résultats actuels ou futurs.

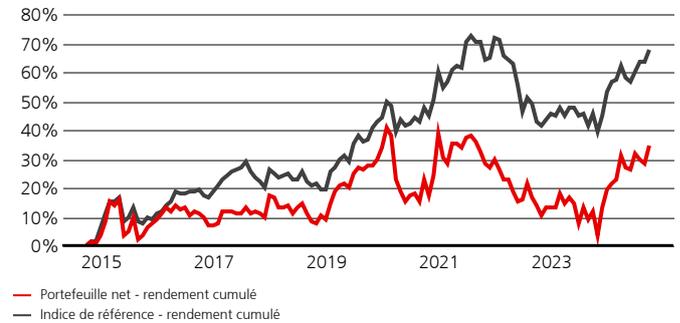
## Aperçu de la performance - mensuelle et cumulée

depuis 01.01.2024



## Aperçu de la performance - cumulée

depuis 01.10.2014



## Aperçu de la performance - mensuelle et YTD

depuis 01.01.2024, en %

	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	YTD
Portefeuille net	1.84	1.20	6.55	-2.79	-0.86	4.35	-1.67	-0.85	4.84				12.88
Indice de référence	2.46	0.33	3.04	-2.47	-0.61	2.20	2.09	-0.09	2.62				9.83
<b>Relatif net</b>	<b>-0.62</b>	<b>0.87</b>	<b>3.51</b>	<b>-0.32</b>	<b>-0.25</b>	<b>2.15</b>	<b>-3.75</b>	<b>-0.76</b>	<b>2.22</b>				<b>3.05</b>

## Aperçu de la performance - annuelle

depuis 01.01.2015, en %

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Portefeuille net	5.29	-2.13	9.40	-6.64	22.67	3.29	-6.16	-12.98	5.44	12.88
Indice de référence	4.17	6.84	6.59	-5.33	20.66	10.81	7.32	-15.17	5.03	9.83
<b>Relatif net</b>	<b>1.12</b>	<b>-8.98</b>	<b>2.81</b>	<b>-1.31</b>	<b>2.01</b>	<b>-7.51</b>	<b>-13.48</b>	<b>2.19</b>	<b>0.42</b>	<b>3.05</b>

<sup>1</sup> Si la devise d'un produit financier et/ou ses coûts sont différents de votre devise de référence, son rendement et ses coûts peuvent augmenter ou décroître en fonction de la fluctuation des devises.

Les personnes mentionnées ci-dessus mènent des activités réglementées uniquement dans la/les juridiction(s) où elles ont obtenu les licences nécessaires, le cas échéant. Le glossaire vous fournira la définition de tous les acronymes/termes utilisés dans ce document. Des informations supplémentaires importantes sont disponibles à la fin du document.

**Aperçu de la performance**

en %

	Rendements glissants		Rendements annualisés		
	1 mois	3 mois	1 an	3 années	5 années
Portefeuille net	4.84	2.22	20.37	0.48	1.01
Indice de référence	2.62	4.67	15.32	-0.45	4.23
<b>Relatif net</b>	<b>2.22</b>	<b>-2.45</b>	<b>5.05</b>	<b>0.93</b>	<b>-3.22</b>

**Chiffres clés par dernier état financier**

au 31.03.2024

	Portefeuille
Rendement du capital investi (ROIC)	1.26%
Rentabilité du capital investi (ROI)	1.73%
Frais totaux sur encours (TERrefMV)	1.21%
Total de l'actif du fonds (GAV)	2'566.10
Capitalisation boursière (en mio.)	1'587.80

**Risques potentiels**

Le profil de risque et de rendement ne reflète pas les risques auxquels le fonds pourrait être exposé à l'avenir en cas de développements sans rapport avec ce que le fonds a pu connaître dans un passé récent. Cela comprend notamment les risques suivants, rares mais susceptibles d'avoir un impact important.

- **Risque opérationnel:** des processus inadéquats, des erreurs techniques et des événements catastrophiques peuvent être à l'origine de pertes.
- **Risques en matière de durabilité:** Les risques en matière de durabilité sont des conditions ou des événements environnementaux, sociaux ou de gouvernance qui peuvent avoir un impact négatif important sur le rendement, compte tenu du secteur, de la branche et de l'exposition de la société.
- **Risque de liquidité:** Les fonds immobiliers suisses peuvent faire l'objet de rachats une fois par an. Cependant, ces fonds étant cotés à la SIX Swiss Exchange, ils peuvent être négociés sur une base quotidienne, comme des actions ou des ETF. L'écart entre la VNI et le cours sur le marché secondaire correspond à la prime ou la décote. Vous trouverez des informations détaillées sur la fréquence de remboursement dans la section sur les données clés.

Les objectifs de placement, les risques, les frais et dépenses du produit, ainsi que des informations plus exhaustives sur celui-ci, sont fournis dans le prospectus (ou dans le document de l'offre), qui doit être lu avec attention avant tout investissement.

**Les investisseurs peuvent perdre tout ou partie du montant investi. L'investissement présenté dans ce document commercial concerne l'acquisition d'unités ou de parts d'un fonds et ne concerne pas l'acquisition d'actifs sous-jacents. Les actifs sous-jacents sont la seule propriété du fonds. Toute décision d'investissement doit tenir compte de l'ensemble des caractéristiques ou objectifs du fonds promu, tels que décrits dans son prospectus ou une documentation juridique similaire.**

**Répartition des actifs par type de bien immobilier**

En % de l'exposition économique totale

	Portefeuille	Portefeuille
Distribution	30.45%	<div style="width: 30.45%;"></div>
Bureaux	30.45%	<div style="width: 30.45%;"></div>
Appartements	21.55%	<div style="width: 21.55%;"></div>
Parkings	7.05%	<div style="width: 7.05%;"></div>
Entrepôts	4.75%	<div style="width: 4.75%;"></div>
Hôtels, cinémas, restaurants	3.00%	<div style="width: 3.00%;"></div>
Loisirs	0.30%	<div style="width: 0.30%;"></div>
Autres	2.45%	<div style="width: 2.45%;"></div>

**Statistiques du fonds - ex post**

	3 années	5 années
	Portefeuille	Portefeuille
Ratio d'information	0.15	-0.30
Drawdown maximal, en %	-21.78	-26.30

**Aperçu des risques - ex post**

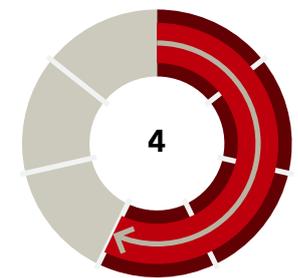
en %

	Risque annualisé, en %		
	1 an	3 années	5 années
Volatilité portefeuille	15.82	12.80	14.15
Volatilité indice	9.60	9.56	9.69
<b>Erreur de suivi</b>	<b>8.37</b>	<b>8.29</b>	<b>8.85</b>

	Portefeuille
Marge EBIT	73.44%
Frais totaux sur encours (TERrefGAV)	0.67%
Taux de location par défaut	6.68%
Ratio de financement de la dette	27.87%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.66%

**Profil de risque<sup>2</sup>**

PRIIP SRI



Des valeurs plus élevées (jusqu'à 7) indiquent un risque supérieur, tandis que des valeurs plus faibles (jusqu'à 1) indiquent un risque inférieur.

**Répartition des actifs par région**

En % de l'exposition économique totale

	Portefeuille	Portefeuille
Région Zurich	31.80%	<div style="width: 31.80%;"></div>
Région Nord-Ouest de la Suisse	28.55%	<div style="width: 28.55%;"></div>
Région Lac Léman	23.80%	<div style="width: 23.80%;"></div>
Berne	12.10%	<div style="width: 12.10%;"></div>
Région Sud de la Suisse	2.15%	<div style="width: 2.15%;"></div>
Région Suisse centrale	1.60%	<div style="width: 1.60%;"></div>

<sup>2</sup> L'indicateur de risque suppose que vous conserviez le Produit pendant 7 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. L'Indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Attention au risque de change si votre monnaie de référence est différente de la monnaie du Produit. Vous pourriez recevoir des paiements dans une monnaie différente, le rendement final que vous obtiendrez dépend donc du taux de change entre les deux monnaies. Les investisseurs doivent noter que le Produit peut être exposé à d'autres risques tels que des risques opérationnels, de contrepartie, politiques, de durabilité et juridiques qui ne sont pas inclus dans l'indicateur synthétique de risque. Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Identifiants clés**

Nom de l'instrument	Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss A
ISIN	CH0002769351
Code Bloomberg	INT SW
No de valeur	276935
Indice de référence	SXI Real Estate Funds Broad (TR)
Indice de référence code Bloomberg	SWIIT

**Données clés**

Direction du fonds	UBS Fund Management (Switzerland) AG
OPCVM	Non
Fin d'exercice	30. septembre
Prêt de valeurs mobilières	Non
Frais courants <sup>3</sup>	1.22%
Fréquence de souscription	journalier
Fréquence de rachats	annuellement
Fréquence de distribution	annuelle
Dernière distribution	12.12.2023
Distribution	7.40
Monnaie de distribution	CHF
Heure limite de réception	12:00 CET
Cours du marché	184.00
Premium / remise	-2.36%
NAV classe de parts	188.45

Les informations ESG seront publiées dans le rapport annuel, sur le site:  
<https://www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate.html>

En outre, la société de gestion du fonds publiera chaque année un rapport de durabilité complet sur le site:  
<https://www.ubs.com/ch/fr/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability.html>

La performance passée ne prédit pas les résultats futurs. Ni la performance simulée ni la performance historique ne sont un indicateur fiable de résultats actuels ou futurs.

**Commentaire sur la performance**

Des volumes hétérogènes ont été enregistrés en juillet (9,4 millions de CHF), août (9,9 millions de CHF) et septembre (7,7 millions de CHF), avec un niveau relativement faible en septembre. Sur les douze derniers mois, le volume de négoce mensuel s'établit à 12,4 millions de CHF.

Le rendement de placement était de 1,73% au premier semestre clôturé en mars 2024, le taux de perte sur loyer ayant légèrement augmenté par rapport au premier semestre 2023, pour atteindre 6,68%. Les recettes locatives ont légèrement diminué à 55,7 millions de CHF (année précédente: 57 millions de CHF). Le rapport semestriel 2024 a été publié fin mai 2024.

Dans l'immeuble de la Rue des Remparts 19, Yverdon-les-Bains, les baux ont été prolongés de cinq ans sur plus de 1300 m2 surfaces commerciales et 188 m2 d'entrepôts. Dans le bâtiment «Bluebox», au Chemin du Pré Fleuri 3, Plan-les-Ouates, les baux avec différents locataires existants ont été prolongés de trois à cinq ans sur plus de 1000 m2 de surfaces de bureaux. Ces prolongations de baux importantes soulignent l'attrait de notre bien et contribueront à garantir la performance à l'avenir. Au troisième trimestre 2024, l'Ambassador House, un bien clé au sein du portefeuille de CS REF Interswiss, a atteint un taux de vacance de 4%, son niveau le plus bas depuis longtemps, grâce à la location de surfaces de bureaux et la poursuite du placement des surfaces commerciales.

**Commentaire de marché****Surfaces de bureaux**

Le marché des surfaces de bureaux reste marqué par l'incertitude quant aux besoins futurs de surfaces, compte tenu des modèles de travail hybrides, mais les répercussions sont modérées en Suisse en raison d'un taux de présence au bureau plus élevé qu'à l'étranger. De plus, la croissance de l'emploi soutient la demande de surfaces de bureaux. Cette croissance, de 26 900 ETP au 1S24, a légèrement ralenti, mais est encore positive. Le taux d'offre est donc aussi généralement resté stable. Il a légèrement progressé à Zurich, passant de 4,8% au 4T23 à 5,1% au 2T24, s'est stabilisé à 6,1% à Genève, et a même légèrement diminué à Bâle et Zoug. La polarisation en faveur des bureaux de premier ordre subsiste, ce qui se reflète sur les loyers: au 2T24, les loyers les plus élevés ont grimpé de 4,3% par rapport à l'année précédente, sur fond de baisse de 2% du loyer moyen.

**Surfaces de vente**

Les surfaces de vente sont confrontées aux défis structurels et conjoncturels dus au commerce en ligne. Mais le moral des consommateurs se redresse grâce à la croissance du salaire réel, même si la croissance des ventes de détail reste modérée. C'est ce que confirme la situation dans la distribution de détail: selon Wüest Partner, les loyers des surfaces de vente ont reculé de 1,4% par rapport à l'année précédente au 2T24. Aux meilleurs emplacements qui bénéficient aussi du retour des touristes, les loyers ont fortement progressé, notamment à Zurich.

<sup>3</sup> Si la devise d'un produit financier et/ou ses coûts sont différents de votre devise de référence, son rendement et ses coûts peuvent augmenter ou décroître en fonction de la fluctuation des devises.

## Glossaire

Rendement annualisé	Mesure de l'augmentation moyenne d'un placement chaque année au cours d'une période spécifique.
Risque annualisé	Le risque annualisé est une statistique qui est utilisée pour mesurer le risque d'un fonds en décrivant la fourchette de rendements qui ont été atteints au cours de la période d'observation et qui sont les plus susceptibles d'être atteints. Une plus grande volatilité implique un plus grand risque.
EBIT	Bénéfice avant intérêts et impôts (Earnings Before Interest and Taxes)
Distribution	Versement d'un fonds d'investissement pour distribuer les revenus générés à ses porteurs de parts.
Ex post	Fait référence à des mesures basées sur des données historiques
Ratio d'information	Cette statistique mesure dans quelle mesure la surperformance d'un fonds peut être attribuée à la compétence des gestionnaires face aux fluctuations du marché. Un ratio d'information élevé implique plus de compétences de gestion qu'une valeur faible ne le suggérerait.
Drawdown maximal	Représente le pire résultat possible (en pourcentage) survenu au cours de la période analysée.
MTD	Depuis le début du mois (Month-to-date)
NAV	Valeur des actifs nette (Net Asset Value)
Frais courants	Le montant des charges en cours est basé sur les dépenses estimées, pour un maximum de 12 mois à compter de la fin de l'exercice financier du fonds et depuis sa création. Après cela, les charges en cours correspondent au TER du dernier rapport annuel. Les commissions de performance et les coûts de transaction de portefeuille sont exclus, sauf dans le cas d'une charge d'entrée/de sortie payée par le fonds lors de l'achat ou de la vente des parts/unités dans un autre organisme de placement collectif.
QTD	Depuis le début du trimestre (Quarter-to-date)
TNA	Total des actifs net (Total Net Assets)
Erreur de suivi	Mesure de l'écart du rendement d'un fonds par rapport au rendement d'un indice de référence sur une période de temps fixe.
YTD	Depuis le début de l'année (Year-to-date)

## Messages d'avertissement

Répartition des actifs	L'allocation indicative peut changer au fil du temps. Toutes les positions sont indiquées exclusivement à des fins d'information et ne constituent pas des recommandations de placement du UBS. Veuillez noter que ceci ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente d'un intérêt ou d'un placement quel qu'il soit.
Date de début de la performance	Le calcul et la présentation de la performance commencent le premier mois complet d'une stratégie investie. Cela peut entraîner une différence dans les dates de lancement et de début de performance.
PRIP SRI	L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

**Les présentes informations sont fournies par UBS à titre commercial et indicatif.**

Fonds UBS de droit suisse.

A l'initiative de la société de gestion des fonds, il peut être mis un terme aux modalités prévues pour commercialiser des parts de fonds mentionnées dans ce document dans votre pays de domicile.

Avant d'investir dans un produit, veuillez lire le dernier prospectus et le document d'informations clés en date avec la plus grande attention. Toute décision d'investissement doit prendre en compte l'ensemble des caractéristiques et objectifs du fonds tels que décrits dans son prospectus ou une documentation juridique similaire. Les investisseurs acquièrent des parts ou des actions dans un fonds, et non dans un actif sous-jacent donné, comme un bâtiment ou des actions d'une société. Les informations collectées et les avis émis dans ce document reposent sur des données dignes de confiance et des sources fiables, sans prétendre toutefois à l'exactitude ni à l'exhaustivité des indications relatives aux titres, marchés et évolutions dont il est question. Les membres du Groupe UBS sont autorisés à prendre des positions d'achat et de vente sur les titres et les autres instruments financiers mentionnés dans le document. Il se peut que les produits ou titres décrits dans le présent document soient inadaptés ou interdits à la vente dans diverses juridictions ou pour certains groupes d'investisseurs et les parts des fonds UBS cités ici ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis. Les informations ci-incluses ne constituent pas une invitation ou une offre à l'achat ou à la vente de titres ou d'instruments financiers apparentés. La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs. La performance calculée tient compte de tous les coûts au niveau du fond (coûts récurrents). Les coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie, qui auraient un impact négatif sur la performance, ne sont pas pris en compte. Si tout ou partie des coûts totaux doit être payé dans une monnaie qui n'est pas votre devise de référence, ces coûts pourront augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des devises et des taux de change. Les commissions et les frais influent négativement sur l'investissement et sur les rendements attendus. Si la monnaie d'un produit ou service financier est différente de votre devise de référence, les fluctuations des devises et des taux de change peuvent entraîner une baisse ou une hausse du rendement. Le présent document a été établi indépendamment d'objectifs de placement spécifiques ou futurs, d'une situation financière ou fiscale particulière ou des besoins propres à un destinataire déterminé. La performance future est impossible, selon la situation personnelle de chaque investisseur, laquelle est susceptible d'évoluer. Les informations et opinions exprimées dans ce document sont fournies par UBS sans aucune garantie; elles sont destinées à un usage personnel et à des fins informatives uniquement. Toute reproduction, distribution ou réédition du présent document, quel qu'en soit l'objectif, est interdite sans l'autorisation expresse d'UBS Asset Management Switzerland AG ou par une autre société affiliée locale. Source pour toutes les données et graphiques (en l'absence d'indication contraire): UBS Asset Management.

Ce document contient des hypothèses qui constituent des anticipations, y compris, sans que cela soit exhaustif, des hypothèses relatives au développement futur de nos affaires. Si ces anticipations représentent notre appréciation et nos prévisions relatives au développement futur de nos affaires, un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs importants pourraient faire en sorte que l'évolution et les résultats réels diffèrent matériellement de nos attentes.

**Suisse:** Les prospectus, la feuille d'information de base, les statuts de la société ou le règlement de gestion ainsi que les rapports annuels et semestriels des fonds UBS peuvent être obtenus dans une langue requise par le droit local applicable et gratuitement auprès d'UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich ou d'UBS Fund Management (Switzerland) AG, case postale, CH-4002 Bâle.

Un résumé des droits des investisseurs en anglais se trouve en ligne sur le site [ubs.com/funds](https://ubs.com/funds).

Vous trouverez plus d'explications sur les conditions financières à l'adresse suivante [ubs.com/glossary](https://ubs.com/glossary).

© UBS 2024. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.