

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Rapport semestriel non révisé
au 31 mars 2024



Contenu

3	L'essentiel en bref	12	Prêts et crédits portant intérêt
4	Administration et organes	13	Achats et ventes d'immeubles Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5% Transactions avec des personnes proches Parts en circulation Société immobilière du fonds
5	Informations concernant les tiers	14	Liste des immeubles Données générales sur les immeubles Chiffres relatifs aux immeubles Structure des immeubles locatifs Structure des immeubles à usage professionnel
6	Compte de fortune	18	Notes concernant le rapport semestriel non révisé
7	Compte de résultats		
8	Annexe		
10	Autres placements		
11	Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques		

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

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

L'essentiel en bref

Données-clés		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Numéro de valeur	276 935			
Emissions de parts		–	–	–
Rachats de parts		114 029	–	–
Nombre de parts en circulation		8 870 551	8 984 580	8 984 580
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution)	CHF	185.01	189.21	197.36
Prix d'émission par part	CHF	190.00	194.00	202.00
Prix de rachat par part	CHF	178.00	182.00	190.00
Cours de clôture	CHF	179.00	160.00	170.30
Cours le plus élevé (période sous revue)	CHF	179.00	171.50	209.40
Cours le plus bas (période sous revue)	CHF	147.00	154.00	162.10
Capitalisation boursière	CHF	1 587,8 mio.	1 437,5 mio.	1 530,1 mio.
Disagio		–3,25%	–15,44%	–13,71%
Compte de fortune		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Valeurs vénales des immeubles	CHF	2 515,7 mio.	2 566,1 mio.	2 666,5 mio.
Taux d'actualisation réel moyen		n/d	3,17%	3,11%
Prix de revient des immeubles	CHF	2 301,3 mio.	2 344,2 mio.	2 361,2 mio.
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	2 566,1 mio.	2 614,1 mio.	2 703,7 mio.
Coefficient d'endettement: ¹				
– en % des frais d'investissement		30,46%	29,66%	29,90%
– en % des valeurs vénales		27,87%	27,10%	26,48%
Quote-part des fonds étrangers		36,05%	34,97%	34,42%
Rémunération des financements par des fonds étrangers		1,44%	1,49%	0,98%
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	3,20	3,13	3,43
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1 641,1 mio.	1 700,0 mio.	1 773,2 mio.
Indications sur le rendement et la performance		31.3.2024	30.9.2023	30.9.2022
Distribution	CHF	n/d	7.40	7.40
Rendement sur distribution		n/d	4,63%	4,35%
Quote-part de distribution		n/d	95,34%	93,63%
Rentabilité des fonds propres (ROE)		1,66% ²	–0,56%	3,71%
Rentabilité du capital investi (ROIC)		1,26% ²	–0,04%	2,68%
Rendement de placement		1,73% ²	–0,42%	4,09%
Performance		17,10% ²	–1,82%	–14,16%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		73,44%	74,54%	75,45%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)		0,67%	0,67%	0,64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)		1,21%	1,22%	1,02%
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		28,60	–143,62	23,32
Rapport cours/cash-flow		28,65	20,84	21,24
Compte de résultats		31.3.2024	31.3.2023	31.3.2022
Résultat net	CHF	30,9 mio.	33,2 mio.	35,0 mio.
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	–3,1 mio.	–0,7 mio.	0,0 mio.
Loyers encaissés	CHF	55,7 mio.	57,0 mio.	56,5 mio.
Taux des pertes sur loyers		6,68%	5,80%	7,97%
Durée résiduelle des contrats commerciaux de bail fixes (WAULT)	Années	4,10	4,02	4,09
Frais d'entretien	CHF	8,2 mio.	6,2 mio.	6,7 mio.

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

² Calcul pour six mois (1.10.2023–31.3.2024)

Administration et organes

Direction du fonds Credit Suisse Funds AG, Zurich

Conseil d'administration

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

Direction

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

Banque dépositaire Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Société d'audit PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Informations concernant les tiers

Experts chargés des estimations

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

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

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

Délégation d'autres tâches partielles

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

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

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

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

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

Compte de fortune

au 31 mars 2024

	31.3.2024 Valeur vénale CHF	30.9.2023 Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	4 268 713	5 574 590
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	455 499 000	504 257 000
– Immeubles à usage commercial	1 714 742 730	1 756 930 730
– Immeubles à usage mixte	249 070 000	249 070 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	88 735 000	55 860 000
– Assainissements courants	7 677 000	0
Total immeubles	2 515 723 730	2 566 117 730
Autres actifs	46 148 266	42 385 886
Fortune totale du fonds	2 566 140 709	2 614 078 206
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques portant intérêt à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	251 400 000	284 100 000
– Autres engagements à court terme	62 960 806	57 785 423
Total des engagements à court terme	314 360 806	341 885 423
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	449 650 000	411 225 000
Total des engagements à long terme	449 650 000	411 225 000
Total engagements	764 010 806	753 110 423
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 802 129 903	1 860 967 783
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	161 001 000	161 001 000
Fortune nette du fonds	1 641 128 903	1 699 966 783
Nombre de parts en circulation	8 870 551	8 984 580
Valeur nette d'inventaire par part	185.01	189.21
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 28)	0.00	7.40
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	185.01	181.81
Variations de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 699 966 783	1 773 191 898
Distributions	-66 485 892	-66 485 892
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-20 233 306	0
Résultat total	27 881 318	-10 009 623
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	3 270 400
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 641 128 903	1 699 966 783

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire par part
31.3.2024	1 641 128 903	185.01
30.9.2023	1 699 966 783	189.21
30.9.2022	1 773 191 898	197.36

Compte de résultats

(arrêté au 31 mars 2024)

	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2023 jusqu'au 31.3.2024 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF	1.10.2022 jusqu'au 31.3.2023 CHF
Produits				
Revenus des avoirs postaux et bancaires		53		0
Loyers encaissés		55 663 083		56 989 110
Rentes de droits de superficie encaissées		34 367		34 367
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques		0		122
Autres revenus		216 689		-15 778
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus en cas d'émission de parts		0		0
Total des revenus		55 914 192		57 007 821
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	4 973 636		3 893 685	
Autres intérêts passifs	1		107 916	
Rentes de droits de superficie payées	24 254		27 274	
Entretien et réparations	8 219 106		6 168 232	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	1 866 123		1 794 270	
– Frais d'administration	364 630		353 046	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	841 660		813 825	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	0		1 699 718	
– Taxes	7 154		7 120	
Frais d'estimation et frais d'audit ¹	112 854		116 071	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	6 404 492		6 624 110	
– à la banque dépositaire	169 997		177 319	
– au Market Maker ²	28 333		88 660	
– au gestionnaire de biens immobiliers	1 987 012		1 958 579	
Frais relatifs au rapport de gestion	4 057		8 261	
Emoluments de surveillance	3 428		5 224	
Autres charges	4 218		5 913	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	25 010 955	25 010 955	23 849 223	23 849 223
Résultat net		30 903 237		33 158 598
Gains et pertes en capitaux réalisés		-3 073 919		-725 973
Résultat réalisé		27 829 318		32 432 625
Gains et pertes en capitaux non réalisés		52 000		269 000
Résultat total		27 881 318		32 701 625

¹ Les frais de révision pour les six premiers mois de l'exercice 2023/24 se montent à CHF 52 844.

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

Annexe

au 31 mars 2024

Affaire revêtant une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group SA et UBS Group SA ont signé un accord de fusion qui a été exécuté au 12 juin 2023. Le fonds a recours à différents services et entretient des relations bancaires avec des filiales consolidées de Credit Suisse Group SA ou de UBS Group SA. Credit Suisse Funds AG a fusionné avec UBS Fund Management (Switzerland) AG au 30 avril 2024. Depuis cette date, UBS Fund Management (Switzerland) AG assume la fonction de direction du fonds. Par conséquent, les relations et les prestataires de services peuvent changer à l'avenir.

		31.3.2024	30.9.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	97,3 mio.	97,3 mio.
Montant du compte de provisions pour réparations futures	CHF	113,9 mio.	113,9 mio.
Montant du compte prévu pour être réinvesti	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Valeur totale assurée de la fortune	CHF	1 969,0 mio.	2 007,9 mio.
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant		aucun	51 772 ¹

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

Chiffres-clés	31.3.2024	30.9.2023
Taux des pertes sur loyers	6,68%	6,29%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	27,87%	27,10%
Rendement sur distribution	n/d	4,63%
Quote-part de distribution	n/d	95,34%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,44%	74,54%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV)	1,21%	1,22%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	1,66%	-0,56%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	1,26%	-0,04%
Disagio	-3,25%	-15,44%
Performance	17,10%	-1,82%
Rendement de placement	1,73%	-0,42%

Informations sur les dérivés

Aucun

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

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'aux directives AMAS de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. La valeur vénale d'un immeuble correspond au prix qui pourrait raisonnablement être obtenu en cas de vente au moment de l'estimation. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. En cas d'acquisition ou de cession de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice financier, la valeur vénale des biens dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. Il peut en résulter des écarts d'évaluation.

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

Indication sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le règlement du fonds	31.3.2024		30.9.2023	
	Effectif	Maximal	Effectif	Maximal
a) Rémunérations de la direction du fonds				
– Commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la distribution du fonds immobilier calculée sur la base de la fortune totale du fonds au début de l'exercice	0,49%	0,70%	0,49%	0,70%
– Commission pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations calculées sur la base des coûts de construction	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
– Rémunération pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles calculée sur la base du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers ne soit pas mandaté à cet effet	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
– Rémunération pour la gestion des divers immeubles durant la période sous revue, calculée sur la base des loyers bruts encaissés (y c. les rentes de droits de superficie)	3,57%	5,00%	3,38%	5,00%
– Commission d'émission en couverture des frais occasionnés par le placement des nouvelles parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	0,00%	2,50%	0,00%	2,50%
– Commission de rachat en couverture des frais occasionnés par le rachat des parts, calculés sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts reprises	1,50%	1,50%	0,00%	1,50%
b) Rémunérations de la banque dépositaire				
– Commission pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées dans le § 4 du contrat de fonds, calculée sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
c) Rémunérations versées au market maker				
– Frais et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse et hors bourse des parts du fonds immobilier calculés sur la base de la fortune nette du fonds au début de l'exercice	0,01% ¹	0,01%	0,01%	0,01%

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

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

		31.3.2024	30.9.2023
Achats d'immeubles	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	45,9 mio.	52,2 mio.

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

		31.3.2024	30.9.2023
De 1 à 5 ans	CHF	272,6 mio.	192,6 mio.
> 5 ans	CHF	177,1 mio.	218,6 mio.

Placements

		31.3.2024	30.9.2023
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal (art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché (art. 84, al. 2, let. b OPC-FINMA)	CHF	n/d	n/d
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché (art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA)			
Pour plus de détails, se reporter à la page 14 et suivantes «Liste des immeubles»	CHF	2 515,7 mio.	2 566,1 mio.
Pour plus de détails, se reporter à la page 10 et suivantes «Autres placements»	CHF	0,0 mio.	0,0 mio.
Total placements	CHF	2 515,7 mio.	2 566,1 mio.

Remarque générale

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

Autres placements

Durant les six premiers mois de l'exercice 2023/24, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss n'a effectué aucun autre placement (selon l'art. 86 al. 3 let. a OPC) auprès des fonds immobiliers de la même direction du fonds.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

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

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

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

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.03.2024	12.04.2024	1 700 000	2,190%
Avance à terme fixe	15.03.2024	12.04.2024	7 600 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.03.2024	12.04.2024	46 400 000	2,090%
Avance à terme fixe	19.03.2024	12.04.2024	6 600 000	2,190%
Avance à terme fixe	19.03.2024	12.04.2024	6 900 000	2,150%
Avance à terme fixe	28.03.2024	12.04.2024	1 500 000	2,360%
Avance à terme fixe	31.01.2024	30.04.2024	7 100 000	2,120%
Avance à terme fixe	31.01.2024	30.04.2024	10 800 000	2,190%
Avance à terme fixe	28.02.2024	30.04.2024	4 100 000	2,110%
Avance à terme fixe	28.03.2024	30.04.2024	6 500 000	2,000%
Hypothèque à taux fixe	28.03.2024	30.04.2024	64 000 000	1,950%
Hypothèque à taux fixe	30.08.2014	30.08.2024	25 000 000	1,560%
Hypothèque à taux fixe	30.09.2014	30.09.2024	20 000 000	1,530%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	14.02.2025	20 000 000	0,130%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	14.02.2025	20 000 000	1,710%
Hypothèque à taux fixe	29.09.2017	29.09.2025	10 000 000	0,610%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2018	28.02.2026	10 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	15.09.2022	15.09.2026	10 600 000	1,500%
Hypothèque à taux fixe	29.09.2017	29.09.2026	20 000 000	0,700%
Hypothèque à taux fixe	30.11.2022	30.11.2026	10 000 000	1,500%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	15.01.2027	20 000 000	1,860%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	15.02.2027	20 000 000	1,770%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2018	28.02.2027	10 000 000	0,860%
Hypothèque à taux fixe	29.09.2017	29.09.2027	20 000 000	0,780%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	14.01.2028	30 000 000	1,850%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2023	15.02.2028	22 000 000	1,820%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2018	29.02.2028	20 000 000	0,940%
Hypothèque à taux fixe	04.01.2019	04.01.2029	25 000 000	0,770%
Hypothèque à taux fixe	15.01.2024	15.01.2029	30 000 000	1,880%
Hypothèque à taux fixe	28.02.2019	28.02.2029	15 000 000	0,750%
Hypothèque à taux fixe	31.12.2023	30.06.2029	35 550 000	1,200%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	15.02.2030	20 000 000	0,640%
Hypothèque à taux fixe	01.04.2020	01.04.2030	15 000 000	0,380%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	15.08.2030	20 000 000	1,920%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	14.02.2031	20 000 000	0,710%
Hypothèque à taux fixe	15.08.2022	15.08.2031	26 500 000	2,000%
Hypothèque à taux fixe	15.02.2022	15.02.2032	20 000 000	0,730%
Hypothèque à taux fixe	31.08.2018	31.08.2032	20 000 000	1,250%
Total des hypothèques en cours et avances à terme fixe			697 850 000	

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

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Avance à terme fixe	15.08.2023	13.10.2023	75 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.09.2023	13.10.2023	10 000 000	2,180%
Avance à terme fixe	15.09.2023	31.10.2023	86 500 000	2,170%
Avance à terme fixe	29.09.2023	31.10.2023	5 600 000	2,180%
Avance à terme fixe	31.10.2023	07.11.2023	11 700 000	2,180%
Avance à terme fixe	31.10.2023	07.11.2023	14 600 000	2,180%
Avance à terme fixe	30.08.2023	15.11.2023	10 000 000	2,200%
Avance à terme fixe	31.08.2023	15.11.2023	15 100 000	2,180%
Avance à terme fixe	13.10.2023	15.11.2023	73 700 000	2,120%
Avance à terme fixe	07.11.2023	15.11.2023	14 600 000	2,180%
Avance à terme fixe	07.11.2023	24.11.2023	11 700 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.11.2023	24.11.2023	14 600 000	2,170%
Hypothèque à taux fixe	29.11.2013	30.11.2023	20 000 000	2,030%
Avance à terme fixe	31.10.2023	30.11.2023	37 700 000	2,120%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.12.2023	1 600 000	2,130%
Avance à terme fixe	15.11.2023	15.12.2023	76 700 000	2,130%
Avance à terme fixe	29.09.2023	29.12.2023	16 900 000	2,140%
Avance à terme fixe	30.11.2023	29.12.2023	38 600 000	2,120%
Avance à terme fixe	20.11.2023	15.01.2024	3 100 000	2,140%
Avance à terme fixe	14.12.2023	15.01.2024	43 300 000	2,130%
Avance à terme fixe	15.12.2023	15.01.2024	73 100 000	2,130%
Avance à terme fixe	20.12.2023	15.01.2024	13 500 000	2,140%
Avance à terme fixe	30.11.2023	31.01.2024	20 000 000	2,170%
Avance à terme fixe	20.12.2023	31.01.2024	6 800 000	2,130%
Avance à terme fixe	12.01.2024	14.02.2024	11 700 000	2,170%
Avance à terme fixe	29.12.2023	28.02.2024	57 200 000	2,170%
Avance à terme fixe	15.01.2024	28.02.2024	9 800 000	2,160%
Avance à terme fixe	31.01.2024	28.02.2024	6 800 000	2,130%
Avance à terme fixe	28.02.2024	29.02.2024	6 000 000	2,210%
Avance à terme fixe	12.01.2024	15.03.2024	2 300 000	2,140%
Avance à terme fixe	15.01.2024	15.03.2024	44 100 000	2,140%
Avance à terme fixe	14.02.2024	15.03.2024	7 600 000	2,180%
Avance à terme fixe	28.02.2024	28.03.2024	64 000 000	2,120%
Avance à terme fixe	29.02.2024	28.03.2024	6 500 000	2,210%
Avance à terme fixe	19.03.2024	28.03.2024	800 000	2,570%

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

Au cours des six premiers mois de l'exercice 2023/24, le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a reçu les crédits suivants du fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund International.

Transactions en cours entre placements collectifs (au 31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	19.03.2024	15.04.2024	3 200 000	1,840%
Total des transactions en cours entre placements collectifs			3 200 000	

Transactions effectuées entre placements collectifs (1.10.2023–31.3.2024)

Genre de crédit	Durée		Montant en CHF	Taux d'intérêt
	du	au		
Crédit	31.10.2023	20.11.2023	29 000 000	1,860%
Crédit	20.11.2023	07.12.2023	26 000 000	1,915%
Crédit	07.12.2023	15.12.2023	19 800 000	1,805%
Crédit	15.12.2023	20.12.2023	29 000 000	1,805%
Crédit	20.12.2023	19.01.2024	29 000 000	1,810%
Crédit	19.01.2024	31.01.2024	27 100 000	1,840%
Crédit	31.01.2024	20.02.2024	29 000 000	1,865%
Crédit	20.02.2024	19.03.2024	29 000 000	1,910%

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

Prêts et crédits portant intérêt

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

Crédits en cours (au 31.3.2024)

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

Crédits échus (1.10.2023–31.3.2024)

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

Achats et ventes d'immeubles

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

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

Ventes	Type d'immeuble	Terrain n°	Superficie du terrain en m ²
Eysins , Route de Crassier 19, Gebäude Z2	Immeuble à usage commercial	5 716	1 765
Lausanne , Avenue de Morges 29	Immeuble d'habitation	446	693
Meyrin , Avenue de Mategnin 47, 49	Immeubles d'habitation	11 569	3 569
Meyrin , Avenue de Mategnin 51, 53	Immeubles d'habitation	11 570	3 564
Zurich , Dorfstrasse 66	Immeuble d'habitation	WP4401	616
Zurich , Trottenstrasse 47	Immeuble d'habitation	WP4402	570

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

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

Transactions avec des personnes proches

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

Parts en circulation

Situation au 1^{er} octobre 2023	8 984 580 parts
Rachats	114 029 parts
Emissions	0 parts
Situation au 31 mars 2024	8 870 551 parts

Société immobilière du fonds

INTERSWISS Immobilien AG, Zoug

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

Liste des immeubles

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

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

* Immeubles vendus durant la période sous revue
 ** Les valeurs indiquées comprennent les travaux d'assainissement en cours
¹ non annualisé
² Parcelle utilisée en commun avec Mattenhofstrasse 11, 13, 15
³ Parcelle utilisée en commun avec Sennweg 4, 6
⁴ Copropriété ²¹⁹/1000 = 9 196 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)
⁵ Copropriété ¹/3 = 3 605 m² (surface totale de l'immeuble = 10 815 m²)

🏡 greenproperty Bronze
 🏡 greenproperty Argent
 🏡 greenproperty Or
 🏡 Minergie
 🏡 LEED Building Design + Construction Platinum
 🏡 SNBS 2.0 Or
 🏡 CECEB (CH)

Localité, adresse	Label de développement durable et énergétique d'immeubles	Nombre	Total des objets loués	Total des surfaces louées m ²	Surface m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Rapport de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Produit des loyers théorique ¹ en CHF	Perte sur locaux vacants et pertes sur recouvrements ¹ en CHF	Produits bruts (Produit net des loyers) ¹ en CHF	
Immeubles à usage mixte														
Bâle, Erlenmattstrasse 51-93 / Signalstrasse 1-21, «Bäleo Erlenmatt»	🏡🏡🏡	1	210	10 438	3 605	2019	01.07.2016	Copropriété ⁵	79 946 000	81 290 000	1 568 645	64 869	4,14	1 503 776
Genève, Quai du Seujet 28		1	44	3 059	389	1984	01.10.2021	Propriété exclusive	31 322 000	28 760 000	537 042	65 254	12,15	471 788
Spreitenbach**, Shopping-Center 7, 9 (Hochhaus & Centermall)		2	258	14 489	13 756	1970	02.02.1977	Propriété exclusive	78 497 000	103 884 000	2 814 071	14 946	0,53	2 799 125
Vevey, Rue du Simplon 35		1	29	2 256	504	1964	30.06.1964	Propriété exclusive	6 139 107	10 400 000	252 143	5 292	2,10	246 851
Zurich**, Limmatquai 80		1	11	1 056	209	1859	07.10.1981	Propriété exclusive	9 892 721	25 524 000	357 816	-	-	357 816
Total Immeubles à usage mixte		6	552	31 298	18 463				205 796 828	249 858 000	5 529 717	150 361	2,72	5 379 356
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction														
Baden, Badstrasse 28, 30	🏡	2	10	2 235	1 029	1820	01.01.2009	Propriété exclusive	27 851 000	24 755 000	80 046	-	-	80 046
Genève, Rue de Berne 6	🏡🏡	-	9	4 545	-	2023	19.05.2022	Propriété exclusive	57 452 000	57 859 000	667 335	85 351	12,79	581 984
Winterthur, Holzlegistrasse 8	🏡🏡🏡	1	27	1 225	2 251	1960	01.06.1959	Propriété exclusive	2 848 000	6 121 000	105 505	86 045	81,56	19 460
Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction		3	46	8 005	3 280				88 151 000	88 735 000	852 885	171 396	20,10	681 490
Total général		106	8 581	389 535	332 220				2 301 297 280	2 515 723 730	59 684 883	3 987 434	6,68	55 697 450
dont en propriété par étage									404 352 000	313 762 000	7 969 766	661 578	8,30	7 308 188

Appartements										Immeubles à usage professionnel														
Pièces					Total des appartements			Parking		Magasins			Bureaux, Cinémas / hôtels / restaurants			Entrepôts			Autres locaux commerciaux			Total des immeubles à usage professionnel sans garages / places de stationnement / parkings		
1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m ²	%	Nombre	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
7	48	31	17	-	103	7 626	73,06	91	1	89	3	329	1	80	5	386	6	1 928	16	2 812	26,94			
-	-	-	-	9	9	1 333	43,58	27	1	230	6	1 496	-	-	-	-	1	-	8	1 726	56,42			
70	55	33	31	-	189	10 458	72,18	-	30	2 257	19	1 300	-	-	15	372	5	102	69	4 031	27,82			
3	5	7	4	2	21	1 761	78,06	-	5	418	-	-	-	-	1	77	2	-	8	495	21,94			
-	6	-	1	-	7	606	57,39	-	1	147	2	274	-	-	1	29	-	-	4	450	42,61			
80	114	71	53	11	329	21 784	69,60	118	38	3 141	30	3 399	1	80	22	864	14	2 030	105	9 514	30,40			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1 289	1	198	-	-	3	446	3	302	10	2 235	100,00			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	4 494	-	-	-	-	2	51	9	4 545	100,00			
-	3	9	6	-	18	1 209	98,69	8	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16	1	16	1,31			
-	3	9	6	-	18	1 209	15,10	8	3	1 289	8	4 692	-	-	3	446	6	369	20	6 796	84,90			
476	240	311	231	133	1 391	87 494	22,46	6 001	209	74 608	357	126 630	17	23 091	397	57 241	209	20 471	1 189	302 041	77,54			

Notes

concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2024

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2: Traitement fiscal en Allemagne

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

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

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

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

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

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

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

Remarques générales

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

Note 3: Publication des surfaces vacantes

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

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

Communiqué aux investisseurs du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

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

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

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

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

La banque dépositaire du fonds reste Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. La reprise n'affecte pas les délégations aux gestionnaires de fortune du fonds.

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

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

II. Modifications du contrat de fonds

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

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

Art. 2 (modification en gras):

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

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est adapté en conséquence.

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

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

CREDIT SUISSE 

Fait partie du Groupe UBS

Credit Suisse Funds AG

Entité du groupe UBS
Uetlibergstrasse 231
CH-8045 Zurich

Tél. 044 332 58 08

Fax 044 337 20 82

credit-suisse.com/realestatefunds