

Real Estate Investment Management
Prospectus d'émission

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie
«Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Emission de parts du fonds
contre droit de souscription (Mars 2017)

Nouvelle émission du 27 février au 10 mars 2017

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Prospectus d'émission du 15 février 2017

Domicile du fonds: Suisse
Direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich
Banque dépositaire: Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
Distribution: Suisse

Le présent prospectus d'émission, y compris le prospectus avec contrat de fonds intégré (ci-après le «Prospectus») ainsi que chaque complément ou changement publié de l'offre (chacun ci-après «avenant au Prospectus»), constituent le fondement exclusif de toutes les souscriptions à des parts du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (ci-après aussi dénommé «fonds» ou «fonds immobilier»). Le Prospectus sera complété le 16 mars 2017 avec un avenant qui déterminera le nombre exact des nouvelles parts réelles à émettre. Celui-ci ainsi que tout autre avenant éventuel au Prospectus constituent une partie intégrante du Prospectus et doivent être lu ensemble.

Les investisseurs potentiels sont priés de lire tout particulièrement les mises en garde contenues sous le titre «Risques».

Table des matières

Offre.....	5
Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.....	9
Informations sur la direction du fonds.....	17
Informations sur la banque dépositaire.....	19
Informations concernant les tiers.....	20
Risques.....	21
Modifications du portefeuille du 1 ^{er} octobre 2016 jusqu'au 10 février 2017.....	24
Développements dans l'exercice comptable 2015/16 et perspectives.....	25
Index des informations financières.....	29
Informations complémentaires.....	73
Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré.....	74

Traduction: La version originale de ce prospectus est en langue allemande. En cas de contradiction entre la version originale et la traduction française, la version allemande fera foi.

Offre

Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus a décidé le 1^{er} février 2017 d'émettre

au maximum 1 000 000 parts du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 2 000 000 à 3 000 000 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription publique en Suisse. Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer avec les soins appropriés sur le marché avec la banque dépositaire ou avec des tiers. Après la fin du délai de souscription, la direction du fonds communique le nombre des parts effectivement à émettre. Les nouvelles parts seront émises aux conditions suivantes.

Délai de souscription

Du 27 février 2017 au 10 mars 2017, 12.00 heures.

Les déclarations de souscription envoyées plus tard ne seront plus prises en considération. Les droits de souscription qui n'auront pas été exercés dans le délai de souscription seront caducs, sans valeur et sans compensation (voir ci-après sous «Négoce du droit de souscription»). L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. Deux (2) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

Prix d'émission

CHF 103.00 net par part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds et arrondi au franc (voir § 17 ch. 3 du contrat de fonds). Il est basé sur la valeur nette d'inventaire calculée au 17 mars 2017 de CHF 101.83, qui est basé sur la valeur nette d'inventaire calculée au 30 septembre 2016 de CHF 103.36 par part. La valeur nette d'inventaire au 17 mars 2017 tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, achats et ventes de biens immobiliers du 1^{er} octobre 2016 jusqu'au 10 février 2017 et d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1^{er} octobre 2016 jusqu'au 17 mars 2017). Pour la détermination du prix d'émission, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger de 1,50% par part est ajoutée à la valeur nette d'inventaire calculée au 17 mars 2017 (voir § 18 ch. 1 du contrat de fonds).

Le portefeuille immobilier du fonds a fait l'objet d'une estimation par les experts en évaluation indépendants au 30 septembre 2016. Ces estimations ont servi de base pour déterminer le prix d'émission. En vue de l'émission, on prenait en compte les changements de valeurs des immeubles en construction (projets), les assainissements des objets ainsi que les achats et ventes d'immeubles en cours de l'exercice 2016/17.

Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 24 février 2017 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 27 février 2017.

Négoce du droit de souscription

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des droits de souscription par l'intermédiaire de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et ce du 27 février 2017 jusqu'au 8 mars 2017 (à 14.00 heures). Les droits de souscription peuvent être achetés et cédés (voir ci-après «Restrictions de vente» et «Cercle des investisseurs» ci-après sous «Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus»). Credit Suisse (Suisse) SA déterminera tous les jours à 14.00 heures le prix du droit de souscription d'après l'offre et la demande. Tous les ordres d'achat et de vente passés avant 13.45 heures seront ensuite comptabilisés à la valeur déterminée. Les ordres d'achats et de vente passés après 13.45 heures seront comptabilisés le jour suivant, au prix déterminé le jour suivant.

La valeur à laquelle sont négociés hors bourse les droits de souscription dépend des variations de l'offre et de la demande. Elle est calculée d'après le montant maximal d'émission. Il n'y a aucune garantie que durant cette période un marché actif et dynamique des droits de souscription se développe. Le maintien du cours des droits de souscription ne peut être garanti.

Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription seront portés en compte par l'entremise de la banque dépositaire pour les investisseurs actuels. Chaque part actuelle donne droit à un droit de souscription. L'exercice du droit de souscription devra se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Seules des parts entières peuvent être souscrites (aucune possibilité de fractionner).

Les droits de souscription non exercés pendant le délai de souscription deviennent sans valeur et sans compensation.

La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer avec les soins appropriés sur le marché avec la banque dépositaire ou des tiers.

Libération

17 mars 2017

Livraison

Les parts ne sont compatibles ni avec SIX SIS AG ni avec Euroclear. Elles ne peuvent être délivrées ni par SIX SIS AG ni par Euroclear (voir ci-dessous «Titrisation / Détention / Dépôt»).

Négoce des parts

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

A partir du 27 février 2017, les parts seront négociées ex-droits de souscription.

Le nombre des parts effectivement émises sera (i) communiqué par la direction du fonds après la fin du délai de souscription par un communiqué de presse et (ii) publié dans l'avenant au Prospectus.

**Titrisation / Détention /
Dépôt**

Les nouvelles parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur.

Les parts sont uniquement enregistrées sur le plan comptable et doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque de Credit Suisse Group AG en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 du contrat de fonds et l'informer des éventuels changements à ce sujet.

Jouissance

Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1^{er} octobre 2016 pour l'entier de l'exercice 2016/17 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous le chapitre «Information sur Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus»).

**Affectation du produit de
l'émission**

Le produit de l'émission sera investi dans des valeurs immobilières pour développer le portefeuille du fonds conformément à la politique d'investissement du fonds.

Numéro de valeur / ISIN

Parts du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus
Numéro de valeur: 24 563 395
ISIN: CH024 563 395 0

Droit de souscription
Numéro de valeur: 35 395 544
ISIN: CH035 395 544 3

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ainsi que le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants: Suisse.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées 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.

Force Majeure

La direction du fonds ainsi que la banque dépositaire se réservent le droit en tout temps jusqu'au jour de la libération d'ajourner voire de renoncer à l'émission de nouvelles parts du fonds en cas d'événements marquants monétaires, financiers, économiques, politiques, de nature techniques ou de tous autres incidents de nature nationale ou internationale qui remettraient gravement en cause le succès de la présente émission.

**Publications /
Compléments et
modifications de l'offre**

Les communications qui comportent des modifications ou des compléments aux conditions d'offre dans le Prospectus constituent toutes des avenants au Prospectus et forment dès lors partie intégrante du présent Prospectus.

Le résultat de l'offre sera rendu public le 16 mars 2017 dans un avenant au Prospectus et publié dans la Neue Zürcher Zeitung et Le Temps le 17 mars 2017.

Echéancier

Jour de référence pour l'attribution des droits de souscription	24 février 2017 (après la clôture du négoce)
Disparition des droits de souscription	27 février 2017
Début du délai de souscription	27 février 2017
Début du négoce du droit de souscription, hors bourse	27 février 2017
Fin du négoce du droit de souscription, hors bourse	8 mars 2017, 14.00 heures
Fin du délai de souscription	10 mars 2017, 12.00 heures
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre effectivement	16 mars 2017
Publication de l'avenant au Prospectus	16 mars 2017
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	17 mars 2017
Premier jour de négoce hors bourse des nouvelles parts	17 mars 2017

Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Informations générales sur le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 4 LPCC en relation avec l'art. 6 et 6a OPCC.

Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 13 mai 2014. En date du 20 novembre 2016, Credit Suisse (Suisse) SA a repris la majeure partie des affaires de la Division «Swiss Universal Bank» de Credit Suisse AG. Dans ce contexte, Credit Suisse (Suisse) SA a repris avec l'accord de la FINMA la fonction de banque dépositaire pour ce fonds immobilier.

Le présent contrat de fonds a été rédigé par la direction du fonds avec l'accord de la banque dépositaire et a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 14 novembre 2016.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds immobilier conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire, sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 4 LPCC en relation avec l'art. 6 et l'art. 6a OPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC les intermédiaires financiers soumis à une surveillance, tels que les banques, les négociants en valeurs mobilières, les directions de fonds et les gestionnaires de placements collectifs de capitaux ainsi que les banques centrales, les assurances soumises à une surveillance, les corporations de droit public et les institutions de la prévoyance professionnelle dont la trésorerie est gérée à titre professionnel et les entreprises dont la trésorerie est gérée à titre professionnel. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3^{bis} LPCC les particuliers fortunés qui remplissent les conditions énumérées sous cet article

ainsi que celles mentionnées à l'art. 6 et à l'art. 6a OPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3^{ter} LPCC les clients de gestion de fortune qui remplissent les conditions énumérées sous cet article (voir § 1 et 5 du contrat du fonds).

Il y a trésorerie professionnelle lorsque l'entreprise, la corporation de droit public ou l'institution de prévoyance charge au moins une personne expérimentée et disposant des compétences professionnelles dans le domaine financier d'administrer continuellement ses biens financiers. La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs.

Par la conclusion du contrat ou avec la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts (voir § 5 ch. 2 du contrat de fonds).

Profil de l'investisseur type

Le fonds convient aux investisseurs qui souhaitent effectuer un placement à moyen ou long terme et qui cherchent, en premier lieu, à obtenir un rendement régulier. Les investisseurs peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

Politique de placement / restrictions de placement

L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus consiste principalement à constituer un portefeuille immobilier et à en préserver la substance à long terme ainsi qu'à distribuer des revenus appropriés.

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus est un fonds immobilier qui investit dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers ayant obtenu un permis de construire dans toute la Suisse. Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans (voir § 8 ch. 2 du contrat de fonds):

a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- les immeubles à caractère commercial;
- les constructions à usage mixte;
- les propriétés par étage;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les projets de construction ayant obtenu un permis de construire, jusqu'à concurrence de 30% de la fortune du fonds; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet

d'un permis de construire exécutoire; les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire;

- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes) jusqu'à concurrence de 30% de la fortune du fonds.

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des voix et des parts de copropriété.

- b) des parts d'autres fonds immobiliers suisses ainsi que des sociétés d'investissement immobilier domiciliées en Suisse, dont les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse, jusqu'à concurrence de 25% de la fortune du fonds. La direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (voir § 8 ch. 2 et § 19 ch. 7 du contrat de fonds);
- c) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels, jusqu'à concurrence de 10% de la fortune du fonds.

La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée. Une fois les travaux terminés, la direction du fonds fait estimer la valeur vénale du bâtiment (voir § 8 ch. 3 du contrat de fonds).

Les placements doivent être répartis sur six immeubles au minimum durant la troisième année suivant le lancement (24 septembre 2014). Durant la quatrième année suivant le lancement les placements doivent être répartis sur huit immeubles au minimum. Après l'expiration de la quatrième année suivant le lancement les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble (voir § 15 ch. 2 du contrat de fonds). La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 35% de la fortune du fonds durant la troisième année suivant le lancement et ne peut excéder 30% de la fortune du fonds durant la quatrième année suivant le lancement. Après l'expiration de la quatrième année suivant le lancement elle ne peut excéder 25% de la fortune du fonds (voir § 15 ch. 3 du contrat de fonds).

L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés (voir § 14 ch. 2 du contrat de fonds).

Pour des informations plus détaillées des directives de placement, de la politique de placement et les limites de placement voir §§ 7–15 du contrat de fonds.

Volume du fonds

La fortune nette du fonds s'élevait à

CHF 206,7 mio. au 30 septembre 2016

CHF 202,7 mio. au 31 mars 2016

CHF 205,2 mio. au 30 septembre 2015

CHF 201,1 mio. au 31 mars 2015¹

Valeur vénale des biens immobiliers

La valeur vénale des biens immobiliers s'élevait à

CHF 261,2 mio. au 30 septembre 2016

CHF 233,6 mio. au 31 mars 2016

CHF 224,9 mio. au 30 septembre 2015

CHF 171,2 mio. au 31 mars 2015¹

¹ Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014

**Autres informations
comptables****Rapport annuel
et rapport**

semestriel au	30.9.2016⁹	31.3.2016	30.9.2015^{9,1}	31.3.2015¹
Valeur d'inventaire par part (y c. distribution) en CHF	103.36	101.35	102.58	100.53
Agio	9,33%	13,96%	9,67%	18,87%
Cours de clôture en CHF	113.00	115.50	112.50	119.50
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	118.50	116.50	121.00	119.50
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	111.50	111.50	100.00	100.00
Distribution par part en CHF	3.80	n/a	3.40	n/a
Rendement sur distribution	3,36%	n/a	3,02%	n/a
Quote-part de distribution	78,14%	n/a	89,98%	n/a
Performance	3,45%	5,74% ⁴	12,50% ⁵	19,50% ⁸
Rendement de placement	4,19%	2,17% ⁴	4,12% ^{5,7}	2,04% ^{7,8}
Coefficient d'endettement selon valeurs vénales ²	13,15%	10,91%	7,51%	0,00%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3,20%	2,13% ⁴	3,87% ^{5,7,9}	2,00% ^{7,8}
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	84,72%	82,93%	81,44% ⁷	83,66% ⁷
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ³	0,70%	0,70%	0,70% ^{6,7}	0,72% ^{6,7}
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ³	0,81%	0,75%	0,71% ^{6,7}	0,72% ^{6,7}
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV) ³	0,72%	n/a	0,64%	n/a
Taux de pertes sur loyers	0,83%	1,10%	1,54%	1,06%

¹ Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

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

³ Les frais d'exploitation pertinents pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER_{REF} GAV) sont imputés sur la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER_{REF} NAV) rapporte ces coûts à la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins capitaux étrangers). Au 30 septembre 2016, la fortune nette du fonds est inférieure de 21,31% à la fortune totale du fonds. Depuis le 1 décembre 2016 est indiqué aussi la quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER_{REF} MV) qui rapporte les frais d'exploitation au valeur du marché du fonds.

⁴ Calcul pour six mois (1 octobre 2015 jusqu'au 31 mars 2016)

⁵ Calcul depuis lancement (24 septembre 2014 jusqu'au 30 septembre 2015)

⁶ Chiffres annualisés

⁷ Ces données ne sont pas significatives, car le fonds a été lancé récemment.

⁸ Calcul depuis lancement (24 septembre 2014 jusqu'au 31 mars 2015)

⁹ Les chiffres clés ont été adaptés au nouveau mode de calcul OPC-FINMA (état au 13 septembre 2016).

Domicile du fonds

Suisse

Direction du fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich

Banque dépositaire

Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Rémunérations

Les rémunérations et frais accessoires de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger sont régis par le contrat de fonds (voir §§ 18 ss. du contrat de fonds).

Exercice comptable

L'exercice comptable débute le 1^{er} octobre et finit le 30 septembre.

Utilisation du résultat

Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte francs suisses. La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1.00 par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau (voir § 22 du contrat de fonds).

Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués en tout ou partie par la direction du fonds ou être retenus en tout ou partie pour être réinvestis.

Dispositions fiscales pertinentes

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts du fonds immobilier se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les investisseurs potentiels devraient s'informer et se faire conseiller au sujet des lois et des ordonnances applicables au lieu de leur domicile pour la souscription, l'achat, la possession et la vente de parts.

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse et est soumis à la législation suisse. En vertu de celle-ci, le fonds immobilier n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses est demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. D'éventuels revenus tirés de la propriété foncière directe et des gains en capital distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration fiscale ou par une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt à la source le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse.

Le fonds a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/Etats-Unis».

Le fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

Emission et rachat de parts

L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches, étant entendu que le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs (voir § 17 ch. 1 du contrat de fonds).

Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La direction du fonds peut, dans des conditions déterminées, rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice après la clôture dudit exercice, si l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation et tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits (voir § 5 ch. 5 et § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds). Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut, dans certaines circonstances exceptionnelles, suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement (voir § 17 ch. 5 du contrat de fonds). Le prix de rachat sera calculé conformément au § 17 (et les références) du contrat de fonds et arrondi à un (1) franc.

Négoce

La direction du fonds garantit un négoce régulier hors bourse des parts de fonds immobilier par Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Communications

Les organes de publication sont la Feuille Officielle Suisse du Commerce et la Neue Zürcher Zeitung. La direction du fonds informe les investisseurs, entre autres, des modifications principales du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, en faisant paraître un préavis dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce et dans la Neue Zürcher Zeitung (voir ch. 5.4 du prospectus et § 23 du contrat de fonds).

Les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» sont publiés à chaque émission ou rachat de parts dans la Neue Zürcher Zeitung. Les cours sont publiés quotidiennement. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois.

La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable et un rapport semestriel non révisé dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable (voir § 20 du contrat de fonds).

Autres informations sur le fonds

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels actualisés peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs. Pour tout complément d'information sur le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, prière de se référer au prospectus avec contrat de fonds intégré annexé au présent Prospectus.

Informations sur la direction du fonds

Indications générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zurich. Depuis sa fondation en 1984 en tant que société anonyme, la direction du fonds avec siège à Zurich gère uniquement des fonds de placement. Le montant du capital-actions s'élève à CHF 7 mio. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

Credit Suisse Funds AG est une société affiliée à 100% au Credit Suisse AG, Zurich.

La direction du fonds administrait en Suisse 234 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 190 611 mio. au 31 décembre 2016.

La direction du fonds Credit Suisse Funds AG est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed compliant FFI» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/Etats-Unis».

Conseil d'administration

Le conseil d'administration de la direction du fonds se compose comme suit:

Dr. Thomas Schmuckli, Président

Luca Diener, Vice-président, Managing Director, Credit Suisse AG

Ruth Bültmann, Membre

Adam Milenkovic, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Petra Reinhard Keller, Membre, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA

Jürg Roth, Membre, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA

Christian Schärer, Membre, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA

Dr. Christoph Zaborowski, Membre

Comité Real Estate

Le comité Real Estate du conseil d'administration de la direction du fonds se compose comme suit:

Dr. Thomas Schmuckli, Président

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA

Dr. Christoph Zaborowski

Direction

La direction du fonds se compose comme suit:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, CEO adjoint et responsable Fund Solutions

Michael Bünzli, Membre, Legal Counsel

Thomas Federer, Membre, Performance & Risk Management
Tim Gutzmer, Membre, Fund Services
Hans-Christoph Nickl, Membre, COO
Thomas Vonaesch, Membre, Real Estate Fund Management
Gabriele Wyss, Membre, Compliance

**Contentieux judiciaires,
arbitraux ou administratifs**

Il n'y a pas de procès, arbitrages et procédures administratives concernant le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus.

**Délégation des décisions
de placement**

La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse AG, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

Credit Suisse AG est un prestataire international de services financiers qui conseille sa clientèle dans les domaines du Private & Retail Banking, du Corporate & Investment Banking et de l'Asset Management. Il se caractérise par une expérience de longue date dans les domaines de la gestion de fortune institutionnelle et du conseil en placement.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG et Credit Suisse AG.

**Délégation d'autres
tâches partielles**

La direction du fonds a délégué diverses tâches liées à l'administration du fonds aux sociétés suivantes de Credit Suisse Group AG:

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil juridique et compliance, gestion financière de la direction du fonds, conseil fiscal, Facility Management, services informatiques, Management Information System MIS, Fiduciary Risk Management (Real Estate), Investment Guideline Monitoring, Collateral Management et Real Estate Administration (notamment comptabilité, controlling, gestion d'immeubles).
- Credit Suisse (Suisse) SA: tâches relevant des ressources humaines et Business Risk Management.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches liées à l'administration du fonds: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), établissement de rapports et divers tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

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

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

Informations sur la banque dépositaire

Forme juridique et domicile de l'administration principale

La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée à Zurich en avril 2015 à Zurich sous la forme juridique d'une société anonyme. Credit Suisse (Suisse) SA a repris au quatrième trimestre 2016 la majeure partie des affaires de la Division «Swiss Universal Bank» de Credit Suisse AG. Credit Suisse (Suisse) SA est une société affiliée à 100% à Credit Suisse AG, Zurich.

Activité principale

La Credit Suisse (Suisse) SA offre une gamme complète de services et de produits bancaires pour des clients privés, entreprises et institutionnels domiciliés en Suisse ainsi que pour certains clients internationaux.

Garde de la fortune du fonds

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci ne répondra pas aux exigences organisationnelles applicables aux banques suisses.

Les tâches de la banque dépositaire en cas de délégation de la garde à un mandataire sont régies par le § 4 ch. 6 du contrat de fonds. En cas de délégation d'une tâche à un tiers ou à un dépositaire central, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «participating foreign financial institution (pFFI)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/ Etats-Unis» ainsi que des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code, y compris les décrets y afférents.

Informations concernant les tiers

Domiciles de paiement

Le domicile de paiement en Suisse est la Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

Distributeurs

Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

La direction du fonds peut confier la distribution du fonds à d'autres distributeurs au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

Société d'audit

KPMG AG, Zurich

Experts chargés des estimations

A la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts, la direction du fonds fait contrôler par des experts indépendants la valeur vénale de tous les immeubles appartenant au fonds immobilier.

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts permanents et indépendants suivants:

Andreas Ammann, architecte dipl. EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich

Gino Fiorentin, architecte dipl. ETS, Wüest Partner AG, Zurich

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur longue expérience dans le domaine de l'estimation d'immeubles. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les experts chargés des estimations.

Risques

Risques d'investissement

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus est soumis aux dispositions légales protégeant les investisseurs inscrites dans la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces dispositions peuvent tout au plus réduire les risques mentionnés, sans néanmoins les exclure. L'autorité de surveillance a accepté que certaines dispositions de la LPCC ne soient pas applicables à ce fonds (voir § 1 ch. 5 du contrat de fonds).

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus dans le cadre de cette émission, doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la fortune du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

Dépendance liée aux développements conjoncturels

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investit principalement dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers ayant obtenu un permis de construire dans toute la Suisse. Il dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un affaiblissement économique global, les modifications des taux du renchérissement en Suisse ou de l'attractivité des facteurs liés aux sites des espaces économiques centraux de la Suisse en comparaison internationale.

Modifications du marché suisse de l'immobilier

Des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.

Placements dans des immeubles logistiques

Les utilisateurs de bâtiments logistiques sont traditionnellement très dépendants de l'import-export de marchandises. Les immeubles logistiques risquent donc davantage que d'autres d'être touchés plus durement par un refroidissement de l'économie mondiale. En termes de situation, les immeubles logistiques sont très tributaires des accès (eau, rail, air, routes). Tout changement affectant ces modes de transport peut se répercuter à terme sur un site logistique. Les installations (entrepôts frigorifiques, entrepôts à hauts rayonnages, etc.) intégrées aux bâtiments logistiques vieillissent relativement vite. Aussi les exigences changent-elles davantage au fil du temps que pour d'autres formes de placements immobiliers. Il arrive souvent qu'il faille envisager une reconstruction après une certaine durée de vie.

Liquidité restreinte

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des

effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Evolution des taux / de l'inflation

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles, mais afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés (voir § 14 ch. 2 du contrat de fonds).

Evaluation des immeubles

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Malgré la diversification du portefeuille immobilier fixé dans le contrat de fonds, il se peut que des modifications de la solvabilité des locataires, des risques d'avoir des locaux vides, le développement des intérêts sur les loyers et d'autres facteurs aient une influence significative sur l'évaluation des actifs du fonds et de ses parts.

Construction de bâtiments / Projets de construction

D'après le contrat de fonds, la direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. La construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et/ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.

Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient ou entraînent la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des

coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

**Modifications des lois
ou des réglementations**

D'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

**Conflits d'intérêts
éventuels**

Les collaborateurs de Credit Suisse Funds AG et de Credit Suisse (Suisse) SA responsables de ce fonds travaillent également pour d'autres fonds immobiliers et d'autres véhicules de placements immobiliers de Credit Suisse AG et de prestataires tiers. Il peut en résulter des conflits d'intérêts. Des conflits d'intérêts peuvent également survenir au niveau de la direction du fonds et de ses mandataires. Bien que la direction du fonds et ses mandataires aient pris des mesures internes pour identifier, réduire et maîtriser ces conflits d'intérêts potentiels, ceux-ci ne peuvent être totalement exclus.

**Risques résultant
de l'émission
«best effort»**

L'émission sera réalisée par commission (sur une base «best effort») dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Le prix (théorique) pour le négoce des parts de fonds à partir du 27 février 2017 (ex droit de souscription) est calculé sur la base du rapport de souscription planifié actuellement pour un volume d'émission maximal. Si toutes les nouvelles parts ne peuvent être souscrites ou placées et donc par la suite le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription n'est pas adapté (conformément à l'Information spécialisée de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA pour l'émission de parts de fonds immobiliers du 25 mai 2010 (état au 1^{er} juillet 2013)). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droit de souscription) pourrait a posteriori apparaître comme inapproprié. Avec la conclusion de l'émission, il n'y a plus aucun moyen d'influencer le prix/cours par le rapport de souscription.

**Fixation du prix sur le
marché secondaire**

Bien que la direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus et les droits de souscription, la liquidité du marché est restreinte. Il ne peut dès lors pas être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur à la valeur d'émission ou la valeur d'inventaire. De grandes fluctuations de prix des parts ou des droits de souscription sont possibles en tout temps (Agio/Disagio).

La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir § 17 ch. 5 du contrat de fonds), en particulier lorsqu'un nombre élevé des parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur les cours des parts sur le marché secondaire.

La direction du fonds a l'obligation de racheter les parts, moyennant le respect d'un délai de préavis de douze mois, pour la fin d'un exercice comptable, conformément aux conditions fixées dans le contrat de fonds (voir § 5 ch. 5 et § 17 du contrat de fonds).

**Evolution passée
des valeurs**

Une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.

Modifications du portefeuille du 1^{er} octobre 2016 jusqu'au 10 février 2017

Modifications du portefeuille du 1^{er} octobre 2016 jusqu'au 10 février 2017

Les biens immobiliers les suivants ont été achetés ou vendus durant cette période:

Achats	Type d'immeuble	No cat.	Surface en m ²
-			

Ventes	Type d'immeuble	No cat.	Surface en m ²
-			

Développements dans l'exercice comptable 2015/16 et perspectives

Conditions cadres macro-économiques

En 2015, la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel de la Suisse a atteint 0,8%. La conjoncture s'est améliorée depuis lors. Corrigé des valeurs saisonnières, l'indice des directeurs d'achats (PMI) du Credit Suisse s'est inscrit à 51 points en août 2016. Tout au long de l'année 2016 en cours, cet indicateur avancé de l'économie s'est maintenu au-dessus du seuil de 50 points signalant une expansion de l'activité. Pour les années 2016 et 2017, le groupe d'experts de la Confédération annonce une progression du PIB de 1,5% et de 1,8% respectivement. L'économie devrait ainsi renouer avec les taux de croissance moyens des trois dernières décennies, notamment parce que de nombreuses entreprises ont entre-temps réussi à digérer plus ou moins le choc du franc fort. De même, la décision du peuple britannique de quitter l'Union européenne n'a eu aucune incidence négative sur la croissance en Suisse.

Ces neuf dernières années, la population suisse a augmenté chaque année d'au moins 1,0%. Cette tendance semble désormais s'essouffler un peu. Cela s'explique par la diminution de l'immigration nette, qui joue un rôle important dans l'évolution de la population. Sur les huit premiers mois de 2016, le solde migratoire cumulé s'est établi à 36 000 personnes, ce qui correspond à un recul de 19,0% par rapport à la même période de l'année précédente.

Les prix à la consommation devraient probablement baisser de 0,4% en 2016. Vu la progression des prix des matières premières au deuxième trimestre 2016, la Banque nationale suisse (BNS) annonce dans la prévision d'inflation conditionnelle de septembre 2016 une inflation à nouveau positive en 2017, dont le taux ne devrait toutefois pas dépasser 0,3%. Wüest Partner table à long terme sur un taux d'inflation de 0,5%.

Les investisseurs s'attendent à ce que les taux d'intérêt en Europe continentale se maintiennent également à un bas niveau à moyen terme. Tant que la situation ne changera pas sur le front de l'inflation et que le franc restera fort, il est peu probable que la BNS augmente sensiblement les taux directeurs avant la Banque centrale européenne. Les rendements des emprunts d'Etat se situent depuis un certain temps déjà à des niveaux historiquement bas. La situation s'est encore aggravée depuis le début de l'année, si bien que de nouveaux planchers ont été atteints. En septembre 2016, le rendement des obligations à dix ans de la Confédération s'établissait à -0,5%. Même les emprunts suisses à 30 ans ont, par moments, présenté des rendements négatifs. Cet environnement de taux bas profite aux placements immobiliers qui ont toujours la cote auprès des investisseurs institutionnels. En 2015, les investisseurs ont réalisé un rendement élevé de 6,6% à l'aune de l'indice Total Return publié par MSCI et Wüest Partner. Cette progression est attribuable aux gains de réévaluation réalisés dans le sillage de la baisse des taux directeurs en janvier 2015.

Marché de l'immobilier logistique

Les achats sur Internet ne cessent de gagner des parts de marché. Alors que le marché domestique des surfaces de vente souffre de la numérisation et de la mondialisation croissantes, le marché de la logistique profite des achats sur Internet. Selon une publication éditée conjointement par l'Université de Saint-Gall et l'Association professionnelle pour les réseaux de création de valeur (GS1), la croissance nominale du marché de la logistique pour les années 2006 à 2015 est estimée à 23,0%. Le marché suisse de la logistique emploie actuellement près de 180 000 personnes.

Le marché de la logistique a récemment subi des revers. Selon la publication susmentionnée, le volume du marché a diminué de 0,3% en 2015 pour atteindre CHF 38,9 milliards. Le bas niveau de l'inflation réduit les chiffres d'affaires. Dans le même temps, la concurrence se fait de plus en plus âpre, ce qui pèse sur les marges. La sortie de la Grande-Bretagne de l'UE suscite en outre des interrogations quant à l'avenir du libre-échange en Europe. Malgré cela, le marché de la logistique devrait renouer avec la croissance en 2016. Conformément aux prévisions, celle-ci devrait se situer aux alentours de 1,1%. Toujours selon cette publication, le volume du marché devrait enregistrer une croissance oscillant entre 0,8% et 1,3% en 2017.

Une forte progression du commerce extérieur est déterminante pour le marché de la logistique. Selon le service Economic Research du Credit Suisse, les exportations et les importations devraient enregistrer en 2016 et en 2017 une croissance réelle oscillant entre 3,0% et 4,5%. L'expansion vigoureuse de l'économie allemande, principal partenaire commercial de la Suisse, constitue un soutien important pour le commerce extérieur et donc pour le marché de la logistique.

Pour les investisseurs, la structure de propriété des immeubles logistiques mérite d'être mentionnée. En général, les entreprises locales actives dans l'industrie du chargement et dans le secteur des services logistiques sont toujours les propriétaires des entrepôts, entrepôts à hauts rayonnages, places de transbordement et centres de distribution qu'elles utilisent. Toutefois, les opérations Sale and Rentback se multiplient dans le sillage de la focalisation sur les métiers de base. Dans cet environnement, le marché des immeubles logistiques pourrait se révéler de plus en plus intéressant pour les investisseurs institutionnels, en Suisse également.

Marché des surfaces commerciales

Dans le segment des surfaces commerciales, on ne relève guère d'impulsions positives. Mesurée en équivalents plein temps, la croissance de l'emploi entre le troisième trimestre 2015 et le deuxième trimestre 2016 a même été négative, alors que l'offre de surfaces demeure élevée en de nombreux endroits. A cela s'ajoutent des changements structurels qui rendent la situation difficile pour les propriétaires de surfaces commerciales. Avec le numérique et l'automatisation, les besoins en termes de surfaces sont plus faibles et les exigences des locataires quant aux surfaces souhaitées changent. Sur le marché des surfaces commerciales, les locaux plus petits et plus flexibles sont aujourd'hui très prisés. Plus les surfaces peuvent être adaptées aux besoins changeants des locataires, plus il est facile de les louer.

Compte tenu de l'offre élevée et de la faible demande, la commercialisation des surfaces de bureaux reste difficile. Au deuxième trimestre 2016, près de 3,8 millions de mètres carrés de surfaces de bureaux étaient mises en location dans toute la Suisse. L'offre continue d'augmenter plus fortement que la demande, ce qui se traduit aussi par un allongement de la durée de commercialisation des surfaces de bureaux. Les loyers des surfaces de bureaux proposées ont augmenté de 1,6% entre mi-2015 et mi-2016, une évolution qui s'explique toutefois principalement par l'amélioration de la qualité et les nombreux aménagements effectués sur les surfaces disponibles. En raison de l'intense activité de construction dans le secteur des immeubles de bureaux, un nombre inhabituellement élevé de nouveaux objets arrivent sur le marché.

Le marché des surfaces de vente est soumis à une pression croissante. L'indice du prix de l'offre correspondant a ainsi reculé au deuxième trimestre 2016 de 4,7% par rapport à la même période de l'année précédente. Au deuxième trimestre 2016, plus de 500 000 m² de surfaces de vente étaient proposées à la location. Cette offre élevée en comparaison historique résulte aussi des changements structurels dans le commerce de détail. Selon le Moniteur du Marché suisse de GfK, les chiffres d'affaires du commerce de détail ont diminué de 1,9% en 2015, un recul qui s'explique par les baisses de prix et l'augmentation des achats à l'étranger. La baisse continue des chiffres d'affaires limite les marges de manœuvre financières des détaillants pour la location de surfaces de vente. C'est avant tout le commerce stationnaire d'articles de mode et de produits multimédias qui est soumis à rude épreuve. Ces prestataires en particulier doivent bien souvent s'accommoder d'une forte baisse de leur chiffre d'affaires par mètre carré de surface de vente. Le secteur de l'alimentation s'en sort un peu mieux.

Perspectives sur les marchés des surfaces commerciales

Sur fond de pression sur les placements, les investisseurs font toujours preuve d'un grand intérêt pour les immeubles commerciaux, en particulier pour les objets bien situés et les projets haut de gamme, et ce malgré la faible demande des utilisateurs. Dans l'ensemble, les investisseurs se montrent toutefois plus sélectifs et le volume des investissements est en recul.

La pression sur les loyers ne devrait pas se relâcher ces prochains mois. Pour l'année 2016, Wüest Partner prévoit un recul des annonces de locations de bureaux de 2,2%. Les loyers proposés pour les surfaces de vente devraient baisser de 4,0% au niveau national en 2016, même si tous les segments ne sont pas concernés. Les surfaces situées à des emplacements bien fréquentés sont toujours très demandées. Si les volumes de construction de surfaces commerciales demeurent élevés, ils n'ont cessé de diminuer par rapport au plus haut de 2012. Cette évolution devrait, à moyen terme, détendre la situation sur le marché des surfaces commerciales.

Marché de la construction

Conformément aux données provisoires du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), les investissements réels dans la construction en 2015 ont augmenté de 1,7% par rapport à 2014. Et le marché de la construction poursuit son évolution solide. Publié conjointement par le Credit Suisse et la Société Suisse des Entrepreneurs, l'indice du bâtiment suisse affiche au troisième trimestre 2016 une progression de 14 points par rapport à son niveau d'il y a douze mois.

Wüest Partner s'attend à ce que le taux de croissance de la totalité des investissements dans le neuf s'inscrive à 0,2% en 2016. Les différents segments évoluent toutefois de manière diverse. Selon Wüest Partner, la construction d'immeubles plurifamiliaux devrait ainsi progresser de 1,2% grâce à l'augmentation continue de la population, même si celle-ci s'accroît moins fortement ces derniers temps. Par contre, pour la construction de surfaces commerciales neuves, le ralentissement constaté devrait se poursuivre pour deux raisons (prévisions 2016: -2,0%): d'une part, les surcapacités actuelles limitent la planification de projets supplémentaires. D'autre part, la situation sur le marché du travail restreint la marge de progression de la demande.

Index des informations financières

Compte de fortune au 30 septembre 2016 (révisé)
Compte de résultats 2015/16 – arrêté au 30 septembre 2016 (révisé)
Liste des immeubles au 30 septembre 2016
Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2016
Rapport d'évaluation au 30 septembre 2016
Rapport de la société d'audit au 30 septembre 2016

Compte de fortune au 31 mars 2016 (non révisé)
Compte de résultats 2015/16 – arrêté au 31 mars 2016 (non révisé)
Liste des immeubles au 31 mars 2016
Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2016

Compte de fortune au 30 septembre 2015 (révisé)
Compte de résultats 2014/15 – arrêté au 30 septembre 2015 (révisé)
Liste des immeubles au 30 septembre 2015
Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2015
Rapport d'évaluation au 30 septembre 2015
Rapport de la société d'audit au 30 septembre 2015

Compte de fortune au 31 mars 2015 (non révisé)
Compte de résultats 2014/15 – arrêté au 31 mars 2015 (non révisé)
Liste des immeubles au 31 mars 2015
Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2015

Compte de fortune au 30 septembre 2016

	30.9.2016	30.9.2015 ¹⁾
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	51 180	108 468
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	261 223 000	224 933 000
Total immeubles	261 223 000	224 933 000
Autres actifs	1 431 950	1 636 143
Fortune totale du fonds	262 706 130	226 677 611
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	34 350 000	16 900 000
– Autres engagements à court terme	20 500 648	4 608 414
Total des engagements à court terme	54 850 648	21 508 414
Total engagements	54 850 648	21 508 414
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	207 855 482	205 169 197
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 138 000	0
Fortune nette du fonds	206 717 482	205 169 197
Nombre de parts en circulation	2 000 000	2 000 000
Valeur d'inventaire par part	103.36	102.58
Moins la distribution pour la période sous revue (coupon n° 3)	3.80	3.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	99.56	99.18
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	205 169 197	0
Distributions	-6 800 000	0
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	197 040 000
Résultat total	6 568 285	7 629 197
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	1 780 000	500 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	206 717 482	205 169 197

Informations concernant les années précédentes		
	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.9.2016	206 717 482	103.36
30.9.2015	205 169 197	102.58

¹⁾ Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

Compte de résultats 2015/16 (arrêté au 30 septembre 2016)

	1.10.2015 jusqu'au 30.9.2016	1.10.2015 jusqu'au 30.9.2016	24.9.2014 jusqu'au 30.9.2015 ¹⁾	24.9.2014 jusqu'au 30.9.2015 ¹⁾
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		0		3 347
Loyers ²⁾		14 316 590		10 805 204
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques		0		47 632
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		14 316 590		10 856 183
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	42 074		289	
Autres intérêts passifs	1 205		0	
Rentes de droits du superficie payées	470		352	
Entretien et réparations	1 418 152		330 992	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	187 337		302 088	
– Frais d'administration	7 371		7 509	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	1 276 882		1 210 982	
Frais d'estimation et frais d'audit	49 330		59 781	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	2 280 000		500 000	
– Prélèvements	-500 000		0	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	1 133 388		1 001 620	
– à la banque dépositaire	61 551		60 097	
– au gestionnaire de biens immobiliers	365 841		289 054	
Frais relatifs au rapport de gestion	27 858		30 888	
Emoluments de surveillance	1 520		2 638	
Autres charges	17 326		2 696	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	6 370 305	6 370 305	3 798 986	3 798 986
Résultat net		7 946 285		7 057 197
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		0
Résultat réalisé		7 946 285		7 057 197
Gains et pertes en capitaux non réalisés		-240 000		572 000
Variation des impôts dus en cas de liquidation		-1 138 000		0
Résultat total		6 568 285		7 629 197
Utilisation du résultat				
Produit net de l'exercice		7 946 285		7 057 197
Report de l'exercice précédent		257 197		0
Résultat disponible pour la distribution		8 203 482		7 057 197
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		7 600 000		6 800 000
Report à nouveau		603 482		257 197

¹⁾ Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

²⁾ Voir la note 4 «Publication des surfaces vacantes» relative au rapport annuel révisé au 30 septembre 2016.

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Total I	-	-	-	-		
Immeubles à usage commercial						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	342	90 320	72 296	1963/1966/1980/1993	01.10.2014
Derendingen , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Rapperswil , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
Stabio , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	13	931	199 170	230 680		
<i>dont en droit de superficie</i>						
Immeubles à usage mixte						
Total III	-	-	-	-		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Total IV	-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie						
Total V	-	-	-	-		
Total général	13	931	199 170	230 680		
<i>dont en droit de superficie</i>						

¹⁾ Non annualisé

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces					
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 087 000	18 170 000	1 159 604	-	-	1 159 604	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	78 543 000	79 189 000	5 600 018	119 566	2,14	5 480 452	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	77 282 000	76 820 000	2 220 000	-	-	2 220 000	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	13 429 000	13 200 000	798 825	-	-	798 825	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	14 133 000	14 100 000	876 141	-	-	876 141	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	52 136 000	52 590 000	3 142 300	-	-	3 142 300	-	2	-	-	2	-
Propriété exclusive	3 423 000	3 450 000	346 893	-	-	346 893	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	3 858 000	3 704 000	292 375	-	-	292 375	-	-	-	-	-	-
	260 891 000	261 223 000	14 436 156	119 566	0,83	14 316 590	-	2	-	-	2	-
	17 287 000	16 904 000	1 091 200	-	-	1 091 200						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	260 891 000	261 223 000	14 436 156	119 566	0,83	14 316 590	-	2	-	-	2	-
	17 287 000	16 904 000	1 091 200	-	-	1 091 200						

Appartements				Immeubles à usage professionnel													
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / restaurants		Logistique / Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00	
-	-	-	263	1	135	18	2 469	-	-	54	86 655	6	1 061	79	90 320	100,00	
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	35 000	1	-	6	35 000	100,00	
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00	
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17	
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00	
4	340	0,17	739	1	135	54	10 180	-	-	80	169 692	53	18 823	188	198 830	99,83	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	340	0,17	739	1	135	54	10 180	-	-	80	169 692	53	18 823	188	198 830	99,83	

Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2016

- Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis**
- Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et 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: Commissions**
- a) Rémunérations à la direction du fonds
- Pour la gestion du fonds, la direction a facturé au fonds une commission de 0,5% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice.
 - Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.
 - Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 2,0% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération.
 - A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 2,6% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissées).
- b) Rémunérations à la banque dépositaire
- Pour la garde des titres ainsi que pour le service des paiements et encaissements du fonds, la banque dépositaire n'a prélevé aucune indemnité à la charge du fonds.
 - Pour la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire a facturé au fonds une rémunération de 0,03% calculée sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice.
 - Pour le versement du rendement annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire n'a débité aucune commission au fonds.
- Note 3: Méthode d'évaluation**
- Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales au 30 septembre 2016 ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest Partner AG.
- Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.
- Note 4: Publication des surfaces vacantes**
- Le traitement des coûts des surfaces vacantes a été modifié au 1^{er} octobre 2015. Pour les rénovations complètes, ni les loyers ni les surfaces vacantes ne sont désormais plus inscrits au compte de résultats, et les coûts des surfaces vacantes ne sont plus non plus portés à l'actif. L'immeuble est reclassé en immeuble en construction et aucun loyer ni aucune surface vacante ne sont portés au débit entre le moment où l'immeuble est entièrement vidé et celui où il peut à nouveau être exploité. Dès ce moment-là, l'immeuble est reclassé en immeuble en portefeuille et les loyers ainsi que les surfaces vacantes sont portés au débit. En cas de rénovation partielle, l'immeuble continue de figurer au bilan en tant qu'immeuble en portefeuille, et les loyers et les surfaces vacantes sont portés au débit du compte de résultats.
- L'an dernier, aucuns coûts liés aux surfaces vacantes pour des rénovations complètes ou partielles n'ont été portés à l'actif et aucun loyer net n'a été inscrit au compte de résultats.

Note 5: Modifications du contrat de fonds au 1^{er} octobre 2015

Par sa décision du 29 septembre 2015, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 1^{er} octobre 2015. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 25 août 2015 avait la teneur suivante:

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006

Unique publication

Communiqué aux investisseurs du

Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» avec placements immobiliers à l'étranger exclusivement

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

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

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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

Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

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

Modifications des contrats de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit les contrats des fonds immobiliers susmentionnés.

1. Les modifications sont effectuées en premier lieu afin d'adapter les contrats de fonds aux dispositions révisées de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'au nouveau contrat modèle de fonds immobiliers suisses de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA.

Sauf indications contraires ci-après, les modifications concernent tous les fonds immobiliers susmentionnés.

1. § 3 Direction du fonds

Un nouveau paragraphe est ajouté au dernier chiffre du § 3 (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Global et le Credit Suisse Real Estate Fund International, au ch. 8) selon lequel la direction du fonds établit, au terme de transactions effectuées avec des personnes proches, un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, les rapports d'estimation des experts permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établi par l'expert indépendant chargé des estimations au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC. La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

Il est également procédé aux modifications suivantes:

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le dernier paragraphe du dernier chiffre du § 3 (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Global et le Credit Suisse Real Estate Fund International, du ch. 8) est supprimé.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté (ch. 7).

2. § 4 Banque dépositaire

Le dernier paragraphe du § 4 ch. 9 est supprimé (sauf pour le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus).

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Le paragraphe suivant est ajouté au ch. 9: La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

3. § 5 Investisseurs

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: La dernière phrase du premier paragraphe du ch. 5 est supprimée.

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé selon ch. 5 ont lieu dans les trois (jusqu'ici deux) mois après la clôture de l'exercice comptable.

Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Conformément au nouveau ch. 6, les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

La let. c est ajoutée au ch. 8 selon laquelle les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire lorsque les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing).

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss et Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le dernier paragraphe du ch. 8 est supprimé.

4. § 6 Parts et classes de parts

Etant donné que les fonds immobiliers ne sont pas subdivisés en classes de parts, les ch. 1 à 3 sont supprimés pour les fonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus et Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: Le deuxième paragraphe du ch. 2 est supprimé.

5. § 8 Politique de placement

Les précisions suivantes sont apportées au ch. 2 concernant la définition des «immeubles»: «maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation» et «immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)». Pour le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, la précision apportée concerne uniquement les «immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)».

Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, le ch. 2 let. b) est adapté au contrat modèle de fonds (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Siat et le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, ch. 2 let. c).

Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et Credit Suisse Real Estate Fund Siat, le ch. 3 est complété en ce sens que la direction du fonds fait estimer la valeur vénale des bâtiments une fois les travaux terminés.

- 6. § 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme – Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat**
On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées (ch. 2).
- 7. § 13 Emprunts et octroi de crédits**
Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le paragraphe actuel devient le ch. 1. Le ch. 2 ci-après est ajouté: La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier. Credit Suisse Real Estate Fund International: La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier (ch. 3).
- 8. § 14 Droits de gage sur immeubles**
Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK et du Credit Suisse Real Estate Fund International: Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier (ch. 2).
- 9. § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**
Le ch. 2 est complété: Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
Le ch. 8 (pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, également le ch. 9) est supprimé. Le nouveau ch. 7 qui a été ajouté à la teneur suivante: Les immeubles (y compris les terrains non bâtis ou les immeubles en construction) sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers. La valeur vénale est déterminée selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction est soumise à un test annuel de dépréciation.
La valeur nette d'inventaire est arrondie à deux décimales (ch. 8).
- 10. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce**
Lors de l'émission de parts par tranches, le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé (ch. 1).
Les frais accessoires selon le ch. 3 comprennent notamment les droits de mutation, les frais de notaire, les émoluments, les courtages conformes au marché et les taxes.
Les modifications supplémentaires suivantes sont apportées au § 17 pour les fonds immobiliers mentionnés ci-après:
Credit Suisse Real Estate Fund Siat: La mention de Credit Suisse AG, Zurich, est supprimée au ch. 2.
Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Le taux des frais accessoires appliqué de cas en cas figure, lors de l'émission de parts, dans le prospectus d'émission et, lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant (ch. 3).
Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, le ch. 7 est adapté comme suit: Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.
- 11. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs**
Le taux actuel de la commission d'émission et de la commission de rachat figure dans le prospectus et le prospectus simplifié (pour le Credit Suisse 1a Immo PK, dans l'annexe) (ch. 1 et 2).
Les modifications supplémentaires suivantes sont apportées au § 18 pour les fonds immobiliers mentionnés ci-après:
Credit Suisse Real Estate Fund Global: La dernière phrase du ch. 3 est supprimée.
Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (ch. 3).
- 12. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**
Au ch. 1 relatif à la commission de gestion, le terme «Asset Management» est remplacé par «gestion de la fortune». Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global et Credit Suisse Real Estate Fund International, une mention est ajoutée concernant la «direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières» (ch. 1).
Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK: Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel ou semestriel (ch. 1).
Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK: Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel ou semestriel (ch. 2).
Conformément au ch. 4, la direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
- frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation;
 - taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
 - frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier (uniquement des rapports annuels pour le Credit Suisse 1a Immo PK);
 - frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
 - frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts de l'investisseur.
Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC;
 - frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs auxiliaires ainsi que des autres experts éventuels;
 - commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
 - frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
 - émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
 - frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
 - frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs.
- Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. En outre, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques (ch. 5). La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier (Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: ch. 7; Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus: ch. 6).
Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global et Credit Suisse Real Estate Fund International, le ch. 6 ci-après est également ajouté: Les prestations des sociétés immobilières fournies aux membres de leur administration, de la direction et du personnel sont imputées aux rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit selon le § 19.

13. § 22 Utilisation du résultat – Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1 par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau (ch. 2).

14. § 24 Regroupement

La formulation du § 24 est adaptée au nouveau contrat modèle de fonds immobiliers suisses de la SFAMA.

Il est expressément mentionné que toutes les fractions éventuelles en relation avec le regroupement font l'objet d'un paiement en espèces (ch. 1).

Un regroupement n'entraîne aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs. Demeurent réservées les dispositions selon § 19 ch. 4 let. b), d) et e) (§ 24 ch. 2 let. e).

II. Autres modifications**15. Credit Suisse Real Estate Fund International – § 1 Dénomination, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire, dispositions de la LPCC non applicables / § 14 Droits de gage sur immeubles**

Le cercle d'investisseurs se limitant aux investisseurs qualifiés, la direction du fonds a demandé, avec l'accord de la banque dépositaire, que les dispositions relatives au niveau de la limite de financement par des fonds tiers (art. 96 al. 1 OPCC) et à l'obligation de respecter en tout temps la limite de financement par des fonds de tiers (art. 96 al. 1bis OPCC) ne s'appliquent que de manière restreinte (§ 1 ch. 4).

L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale. Cette limite restera valable pour ce fonds immobilier même après l'entrée en vigueur de l'art. 96 al. 1 OPCC. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement à 60% au maximum, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier (§ 14 ch. 2). Le niveau des limites précitées demeure inchangé. En raison de l'introduction de l'art. 96 OPCC, une dérogation est demandée en vertu de l'art. 10 al. 5 LPCC afin de pouvoir conserver les limites actuelles.

16. Modifications formelles

Il est également procédé à d'autres modifications formelles qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et qui ne sont donc pas publiées (p. ex. changement de l'ordre des chiffres au sein d'un paragraphe, adaptations terminologiques sans incidence matérielle pour les investisseurs, etc.).

17. Modifications du prospectus et de l'annexe

Les prospectus des fonds immobiliers et l'annexe du Credit Suisse 1a Immo PK sont adaptés en conséquence.

Le texte intégral des modifications, les prospectus avec contrat de fonds intégré, les prospectus simplifiés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. Pour le Credit Suisse 1a Immo PK, le texte intégral des modifications, le contrat de fonds avec annexe ainsi que les derniers rapports 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 relation avec l'art. 35a al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés que l'examen et le contrôle par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les modifications mentionnées aux ch. 4 à 8 et au ch. 15 ci-dessus.

Les investisseurs sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité, dans un délai de 30 jours à compter de cette publication, de faire valoir leurs objections contre les modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, case postale, 3003 Berne, ou de demander le paiement en espèces de leurs parts, à condition que ces modifications ne soient pas exclues du droit d'objection au sens de l'art. 27 al. 3 LPCC en relation avec l'art. 41 al. 1bis OPCC.

Zurich, le 25 août 2015

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich

La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

Note 6: Modifications du contrat de fonds au 1^{er} février 2016

Par sa décision du 22 janvier 2016, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 1^{er} février 2016. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 4 décembre 2015 avait la teneur suivante:

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006

Unique publication

Communiqué aux investisseurs du**Credit Suisse 1a Immo PK**

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» avec placements immobiliers à l'étranger exclusivement

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

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

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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

Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

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

Modifications des contrats de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit les contrats des fonds immobiliers susmentionnés.

Sauf indications contraires ci-après, les modifications concernent tous les fonds immobiliers susmentionnés.

1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, le Credit Suisse 1a Immo PK et le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire, dispositions de la LPCC non applicables)

Credit Suisse AG assume désormais les fonctions de gestionnaire de fortune pour tous les fonds immobiliers susmentionnés. (ch. 4)

2. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

Jusqu'à présent, lors de l'émission de parts, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé étaient ajoutés à la valeur nette d'inventaire. (ch. 3).

Le ch. 3 a désormais la teneur suivante:

Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au

fonds immobilier par le placement de la partie des placements correspondant au montant versé sont imputés à la fortune du fonds. Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas lors du rachat figure dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.

3. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

Le ch. 3 a été adapté conformément au nouveau calcul du prix d'émission et a désormais la teneur suivante:

Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).

4. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Le ch. 1 let. b est complété en ce sens que, pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité, pour autant que le gestionnaire de fortune ne mandate pas un tiers à cet effet.

Modifications supplémentaires concernant le Credit Suisse Real Estate Fund Global et le Credit Suisse Real Estate Fund International:

5. § 8 Politique de placement

Le ch. 2 let. f du Credit Suisse Real Estate Fund Global et le ch. 2 let. g du Credit Suisse Real Estate Fund International ont été complétés dans la composition des membres du conseil d'administration de sociétés affiliées au niveau du gestionnaire de fortune et ont désormais la teneur suivante:

Selon les particularités nationales, les valeurs immobilières peuvent être détenues par l'intermédiaire d'une société affiliée dont le conseil d'administration se composera en majorité de membres du conseil d'administration de la direction du fonds ou de collaborateurs du gestionnaire de fortune. En assurant le choix, l'instruction et la surveillance du gestionnaire de fortune, la direction du fonds veille à garantir ses droits de contrôle sur ces sociétés affiliées. Lorsque les dispositions légales en vigueur dans le pays cible des investissements autorisent uniquement une composition paritaire du conseil d'administration avec des membres locaux, il faut veiller à ce que le président du conseil d'administration (qui est membre du conseil d'administration de la direction du fonds ou un collaborateur du gestionnaire de fortune) ait voix prépondérante. (...)

6. Modifications du prospectus et de l'annexe

Les prospectus des fonds immobiliers et l'annexe du Credit Suisse 1a Immo PK sont adaptés en conséquence.

Le texte intégral des modifications, les prospectus avec contrat de fonds intégré, les prospectus simplifiés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. Pour le Credit Suisse 1a Immo PK, le texte intégral des modifications, le contrat de fonds avec annexe ainsi que les derniers rapports 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 relation avec l'art. 35a al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés que l'examen et le contrôle par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les modifications mentionnées aux ch. 1 et au ch. 5 ci-dessus.

Les investisseurs sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité, dans un délai de 30 jours à compter de cette publication, de faire valoir leurs objections contre les modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, case postale, 3003 Berne, ou de demander le paiement en espèces de leurs parts, à condition que ces modifications ne soient pas exclues du droit d'objection au sens de l'art. 27 al. 3 LPCC en relation avec l'art. 41 al. 1bis OPCC.

Zurich, le 4 décembre 2015

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich

La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

Note 7: Modifications du contrat de fonds au 22 juillet 2016

Par sa décision du 18 juillet 2016, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 13 juin 2016 avait la teneur suivante:

*Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006
Unique publication*

Communiqué aux investisseurs du

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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

Modifications des contrats de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit les contrats des fonds immobiliers susmentionnés.

1) Modifications apportées au contrat de fonds du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

§ 8 Politique de placement

Le ch. 2 let. b est modifié en partie comme suit:

Des parts d'autres fonds immobiliers suisses ainsi que des sociétés d'investissement immobilier domiciliées en Suisse. Les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse.

2) Modifications apportées au contrat de fonds du Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

§ 8 Politique de placement

Le ch. 2 let. b al. 1 est modifié comme suit:

Des parts d'autres fonds immobiliers suisses ainsi que des sociétés d'investissement immobilier domiciliées en Suisse. Les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse. En ce qui concerne les placements de ces autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier suisses, il ne doit pas nécessairement s'agir d'immeubles d'accueil ou d'immeubles d'habitation au sens du § 8 ch. 1.

Le texte intégral des modifications, les prospectus avec contrat de fonds intégré, les prospectus simplifiés ainsi que les derniers rapports 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 relation avec l'art. 35a al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés que l'examen et le contrôle par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les modifications mentionnées aux ch. 1 et au ch. 2 ci-dessus.

Les investisseurs sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité, dans un délai de 30 jours à compter de cette publication, de faire valoir leurs objections contre les modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, case postale, 3003 Berne, ou de demander le paiement en espèces de leurs parts, à condition que ces modifications ne soient pas exclues du droit d'objection au sens de l'art. 27 al. 3 LPCC en relation avec l'art. 41 al. 1bis OPCC.

Zurich, le 13 juin 2016

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich

La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

Rapport d'évaluation

- 1 Mandat** Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007), les immeubles de fonds immobiliers doivent être évalués chaque année à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants.
- Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ont été estimés chacun au 30 septembre 2016 par des experts indépendants agréés par la FINMA, étant entendu que pour chaque immeuble, une visite sur place d'un nouvel expert a eu lieu trois ans après la première estimation ou lors de la première estimation.
- La direction du fonds a mandaté Wüest Partner AG pour diriger les estimations. Ce mandat couvre la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents experts. Les experts en estimation agréés mandatés par la direction du fonds se chargent de l'évaluation proprement dite et de la visite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.
- 2 Standards d'évaluation** Wüest Partner confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode du discounted cash-flow (DCF) par Wüest Partner. La valeur de marché (aussi appelée «valeur vénale» en Suisse) a été définie dans le sens d'une «fair value» qui correspond au prix de vente pouvant vraisemblablement être obtenu dans des circonstances normales à ce moment-là sur le marché.
- Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets». Au 30 septembre 2016, aucun immeuble du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus n'est en construction.
- 3 Méthode d'évaluation** Les immeubles sont estimés à l'aide de la méthode DCF, dans laquelle la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, ce qui implique la prise en compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.
- L'estimation inclut une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de produits et de charges. Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble et d'informations complètes sur le marché.
- L'estimation et la modélisation des cash flows futurs et donc des facteurs déterminant la valeur sont du ressort des experts en estimation agréés, de même que la fixation du taux d'actualisation. Une fois les estimations achevées, Wüest Partner vérifie les résultats sur la base de coefficients et de valeurs de contrôle afin de déceler avec toute la fiabilité voulue les éventuelles incohérences méthodiques importantes ou divergences matérielles grossières. Pour terminer, Wüest Partner compile les résultats de toutes les estimations pour les présenter dans un rapport destiné à la direction du fonds.
- 4 Résultats de l'évaluation** Au 30 septembre 2016, la valeur totale des huit immeubles s'établit à CHF 261,22 millions et le taux d'escompte moyen atteint 4,74%.
- 5 Indépendance et confidentialité** Les experts en estimation immobilière agréés et Wüest Partner confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Wüest Partner AG
Zürich, le 4 octobre 2016

Gino Fiorentin
Partenaire

Andreas Ammann
Partenaire

Rapport de la société d'audit

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placement **Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus** comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC)¹ pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2016.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2016 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 20 décembre 2016

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

¹ Les conditions cadres macroéconomiques, les données concernant le marché de l'immobilier logistique, le marché des surfaces commerciales, le marché de la construction, la durabilité et l'évolution des cours ne font pas partie des autres informations et sont soumises à des opérations de contrôle au sens des Normes d'audit suisses (NAS 720), tout comme la répartition géographique des immeubles du fonds et le rapport d'évaluation.

Compte de fortune au 31 mars 2016

	31.3.2016	30.9.2015 ¹⁾
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	105 665	108 468
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	224 933 000	224 933 000
– Assainissements courants	8 691 000	0
Total immeubles	233 624 000	224 933 000
Autres actifs	811 742	1 636 143
Fortune totale du fonds	234 541 407	226 677 611
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	25 500 000	16 900 000
– Autres engagements à court terme	6 347 274	4 608 414
Total des engagements à court terme	31 847 274	21 508 414
Total engagements	31 847 274	21 508 414
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	202 694 133	205 169 197
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0	0
Fortune nette du fonds	202 694 133	205 169 197
Nombre de parts en circulation	2 000 000	2 000 000
Valeur d'inventaire par part	101.35	102.58
Moins distribution exercice 2014/15 (coupon n° 1 et 2)	0.00	3.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	101.35	99.18
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	205 169 197	0
Distributions	–6 800 000	0
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	197 040 000
Résultat total	4 324 936	7 629 197
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	500 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	202 694 133	205 169 197

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
31.3.2016	202 694 133	101.35
30.9.2015	205 169 197	102.58

¹⁾ Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

Compte de résultats 2015/16 (arrêté au 31 mars 2016)

	1.10.2015 jusqu'au 31.3.2016	1.10.2015 jusqu'au 31.3.2016	24.9.2014 jusqu'au 31.3.2015 ^{1),2)}	24.9.2014 jusqu'au 31.3.2015 ^{1),2)}
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		0		3 346
Loyers		7 151 940 ³⁾		5 513 627
Total des revenus		7 151 940		5 516 973
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	15 662		0	
Rentes de droits de superficie payées	235		0	
Entretien et réparations	1 204 739		114 740	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	159 845		116 841	
– Frais d'administration	5 205		10 134	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	709 199		857 000	
Frais d'estimation et frais d'audit	19 425		33 836	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	566 694		509 020	
– à la banque dépositaire	30 775		30 541	
– au gestionnaire de biens immobiliers	181 936		146 229	
Frais relatifs au rapport de gestion	11 019		20 000	
Emoluments de surveillance	660		1 758	
Autres charges	10 610		0	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	2 916 004	2 916 004	1 840 099	1 840 099
Résultat net		4 235 936		3 676 874
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		0
Résultat réalisé		4 235 936		3 676 874
Gains et pertes en capitaux non réalisés		89 000		343 000
Résultat total		4 324 936		4 019 874

¹⁾ Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

²⁾ L'année précédente a été adaptée à la nouvelle présentation OPC-FINMA

³⁾ Voir la note 4 «Publication des surfaces vacantes» relative au rapport semestriel non révisé au 31 mars 2016

Liste des immeubles

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Total I	-	-	-	-		
Immeubles à usage commercial						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach* , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	337	90 290	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen* , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Rupperswil , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
Stabio , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	13	926	199 140	230 680		
<i>dont en droit de superficie</i>						
Immeubles à usage mixte						
Total III	-	-	-	-		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Total IV	-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie						
Total V	-	-	-	-		
Total général	13	926	199 140	230 680		
<i>dont en droit de superficie</i>						

* Les valeurs indiquées comprennent les travaux d'assainissement en cours.

¹⁾ Non annualisé

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces					
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 087 000	18 410 000	585 000	-	-	585 000	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	78 195 000	78 306 000	2 799 586	79 532	2,84	2 720 054	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	49 702 000	49 710 000	1 110 000	-	-	1 110 000	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	13 429 000	13 410 000	403 000	-	-	403 000	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	14 133 000	14 130 000	442 000	-	-	442 000	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	52 136 000	52 340 000	1 569 386	-	-	1 569 386	-	2	-	-	2	-
Propriété exclusive	3 423 000	3 476 000	175 000	-	-	175 000	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	3 858 000	3 842 000	147 500	-	-	147 500	-	-	-	-	-	-
	232 963 000	233 624 000	7 231 472	79 532	1,10	7 151 940	-	2	-	-	2	-
	17 287 000	17 252 000	550 500	-	-	550 500						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	232 963 000	233 624 000	7 231 472	79 532	1,10	7 151 940	-	2	-	-	2	-
	17 287 000	17 252 000	550 500	-	-	550 500						

Appartements						Immeubles à usage professionnel										
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / restaurants		Logistique / Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00
-	-	-	263	1	135	16	2 439	-	-	51	86 655	6	1 061	74	90 290	100,00
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	35 000	1	-	6	35 000	100,00
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	77	169 692	53	18 823	183	198 800	99,83
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	77	169 692	53	18 823	183	198 800	99,83

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2016

- Note 1:**
Restrictions de vente aux Etats-Unis
- Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et 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:**
Commissions
- a) Rémunérations à la direction du fonds
- Pour la gestion du fonds, la direction a facturé au fonds une commission de 0,5% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice.
 - En couverture des frais occasionnés par le placement des parts, la direction du fonds a perçu une commission d'émission de 1,5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises.
 - Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.
 - Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 2,0% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération.
 - A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 2,5% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissés).
- b) Rémunérations à la banque dépositaire
- Pour la garde des titres ainsi que pour le service des paiements et encaissements du fonds, la banque dépositaire n'a prélevé aucune indemnité à la charge du fonds.
 - Pour la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire a imputé au fonds de placement une rémunération de 0,03% du capital initial lors de la première émission.
 - Pour le versement du rendement annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire n'a débité aucune commission au fonds.
- Note 3: Méthode d'évaluation**
- Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales au 30 septembre 2015 ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.
- Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.
- Note 4: Publication des surfaces vacantes**
- Le traitement des coûts des surfaces vacantes a été modifié au 1er octobre 2015. Pour les rénovations complètes, ni les loyers ni les surfaces vacantes ne sont désormais plus inscrits au compte de résultats, et les coûts des surfaces vacantes ne sont plus non plus portés à l'actif. L'immeuble est reclassé en immeuble en construction et aucun loyer ni aucune surface vacante ne sont portés au débit entre le moment où l'immeuble est entièrement vidé et celui où il peut à nouveau être exploité. Dès ce moment-là, l'immeuble est reclassé en immeuble en portefeuille et les loyers ainsi que les surfaces vacantes sont portés au débit. En cas de rénovation partielle, l'immeuble continue de figurer au bilan en tant qu'immeuble en portefeuille, et les loyers et les surfaces vacantes sont portés au débit du compte de résultats.
- L'an dernier, aucuns coûts liés aux surfaces vacantes pour des rénovations complètes ou partielles n'ont été portés à l'actif et aucun loyer net n'a été inscrit au compte de résultats.

Note 5: Modifications du contrat de fonds au 1^{er} octobre 2015

Par sa décision du 29 septembre 2015, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 1^{er} octobre 2015. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 25 août 2015 avait la teneur suivante:

*Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006
Unique publication*

Communiqué aux investisseurs du

Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» avec placements immobiliers à l'étranger exclusivement

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

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

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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

Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

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

Modifications des contrats de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit les contrats des fonds immobiliers susmentionnés.

I. Les modifications sont effectuées en premier lieu afin d'adapter les contrats de fonds aux dispositions révisées de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'au nouveau contrat modèle de fonds immobiliers suisses de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA.

Sauf indications contraires ci-après, les modifications concernent tous les fonds immobiliers susmentionnés.

1. § 3 Direction du fonds

Un nouveau paragraphe est ajouté au dernier chiffre du § 3 (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Global et le Credit Suisse Real Estate Fund International, au ch. 8) selon lequel la direction du fonds établit, au terme de transactions effectuées avec des personnes proches, un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, les rapports d'estimation des experts permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établi par l'expert indépendant chargé des estimations au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC. La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

Il est également procédé aux modifications suivantes:

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le dernier paragraphe du dernier chiffre du § 3 (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Global et le Credit Suisse Real Estate Fund International, du ch. 8) est supprimé.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté (ch. 7).

2. § 4 Banque dépositaire

Le dernier paragraphe du § 4 ch. 9 est supprimé (sauf pour le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus).

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Le paragraphe suivant est ajouté au ch. 9: La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

3. § 5 Investisseurs

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: La dernière phrase du premier paragraphe du ch. 5 est supprimée.

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé selon ch. 5 ont lieu dans les trois (jusqu'ici deux) mois après la clôture de l'exercice comptable. Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Conformément au nouveau ch. 6, les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

La let. c est ajoutée au ch. 8 selon laquelle les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire lorsque les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing).

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss et Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le dernier paragraphe du ch. 8 est supprimé.

4. § 6 Parts et classes de parts

Etant donné que les fonds immobiliers ne sont pas subdivisés en classes de parts, les ch. 1 à 3 sont supprimés pour les fonds Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus et Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss: Le deuxième paragraphe du ch. 2 est supprimé.

5. § 8 Politique de placement

Les précisions suivantes sont apportées au ch. 2 concernant la définition des «immeubles»: «maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation» et «immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)». Pour le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, la précision apportée concerne uniquement les «immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)».

Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, le ch. 2 let. b) est adapté au contrat modèle de fonds (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Siat et le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, ch. 2 let. c).

Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et Credit Suisse Real Estate Fund Siat, le ch. 3 est complété en ce sens que la direction du fonds fait estimer la valeur vénale des bâtiments une fois les travaux terminés.

- 6. § 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme – Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat**
On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées (ch. 2).
- 7. § 13 Emprunts et octroi de crédits**
Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le paragraphe actuel devient le ch. 1. Le ch. 2 ci-après est ajouté: La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier. Credit Suisse Real Estate Fund International: La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier (ch. 3).
- 8. § 14 Droits de gage sur immeubles**
Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK et du Credit Suisse Real Estate Fund International: Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier (ch. 2).
- 9. § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**
Le ch. 2 est complété: Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
Le ch. 8 (pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, également le ch. 9) est supprimé. Le nouveau ch. 7 qui a été ajouté à la teneur suivante: Les immeubles (y compris les terrains non bâtis ou les immeubles en construction) sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers. La valeur vénale est déterminée selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction est soumise à un test annuel de dépréciation.
La valeur nette d'inventaire est arrondie à deux décimales (ch. 8).
- 10. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce**
Lors de l'émission de parts par tranches, le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé (ch. 1).
Les frais accessoires selon le ch. 3 comprennent notamment les droits de mutation, les frais de notaire, les émoluments, les courtages conformes au marché et les taxes.
Les modifications supplémentaires suivantes sont apportées au § 17 pour les fonds immobiliers mentionnés ci-après:
Credit Suisse Real Estate Fund Siat: La mention de Credit Suisse AG, Zurich, est supprimée au ch. 2.
Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Le taux des frais accessoires appliqué de cas en cas figure, lors de l'émission de parts, dans le prospectus d'émission et, lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant (ch. 3).
Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, le ch. 7 est adapté comme suit: Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.
- 11. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs**
Le taux actuel de la commission d'émission et de la commission de rachat figure dans le prospectus et le prospectus simplifié (pour le Credit Suisse 1a Immo PK, dans l'annexe) (ch. 1 et 2).
Les modifications supplémentaires suivantes sont apportées au § 18 pour les fonds immobiliers mentionnés ci-après:
Credit Suisse Real Estate Fund Global: La dernière phrase du ch. 3 est supprimée.
Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (ch. 3).
- 12. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**
Au ch. 1 relatif à la commission de gestion, le terme «Asset Management» est remplacé par «gestion de la fortune». Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global et Credit Suisse Real Estate Fund International, une mention est ajoutée concernant la «direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières» (ch. 1).
Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK: Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel ou semestriel (ch. 1).
Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK: Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel ou semestriel (ch. 2).
Conformément au ch. 4, la direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation;
b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier (uniquement des rapports annuels pour le Credit Suisse 1a Immo PK);
h) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
i) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts de l'investisseur.
Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC:
l) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs auxiliaires ainsi que des autres experts éventuels;
m) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
n) frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
o) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
p) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
q) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs.
Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. En outre, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques (ch. 5).
La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier (Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: ch. 7; Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus: ch. 6).
Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global et Credit Suisse Real Estate Fund International, le ch. 6 ci-après est également ajouté: Les prestations des sociétés immobilières fournies aux membres de leur administration, de la direction et du personnel sont imputées aux rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit selon le § 19.

13. § 22 Utilisation du résultat – Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1 par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau (ch. 2).

14. § 24 Regroupement

La formulation du § 24 est adaptée au nouveau contrat modèle de fonds immobiliers suisses de la SFAMA.

Il est expressément mentionné que toutes les fractions éventuelles en relation avec le regroupement font l'objet d'un paiement en espèces (ch. 1).

Un regroupement n'entraîne aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs. Demeurent réservées les dispositions selon § 19 ch. 4 let. b), d) et e) (§ 24 ch. 2 let. e).

II. Autres modifications**15. Credit Suisse Real Estate Fund International – § 1 Dénomination, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire, dispositions de la LPCC non applicables / § 14 Droits de gage sur immeubles**

Le cercle d'investisseurs se limitant aux investisseurs qualifiés, la direction du fonds a demandé, avec l'accord de la banque dépositaire, que les dispositions relatives au niveau de la limite de financement par des fonds tiers (art. 96 al. 1 OPCC) et à l'obligation de respecter en tout temps la limite de financement par des fonds de tiers (art. 96 al. 1bis OPCC) ne s'appliquent que de manière restreinte (§ 1 ch. 4).

L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale. Cette limite restera valable pour ce fonds immobilier même après l'entrée en vigueur de l'art. 96 al. 1 OPCC. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement à 60% au maximum, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier (§ 14 ch. 2). Le niveau des limites précitées demeure inchangé. En raison de l'introduction de l'art. 96 OPCC, une dérogation est demandée en vertu de l'art. 10 al. 5 LPCC afin de pouvoir conserver les limites actuelles.

16. Modifications formelles

Il est également procédé à d'autres modifications formelles qui n'affectent pas les intérêts des investisseurs et qui ne sont donc pas publiées (p. ex. changement de l'ordre des chiffres au sein d'un paragraphe, adaptations terminologiques sans incidence matérielle pour les investisseurs, etc.).

17. Modifications du prospectus et de l'annexe

Les prospectus des fonds immobiliers et l'annexe du Credit Suisse 1a Immo PK sont adaptés en conséquence.

Le texte intégral des modifications, les prospectus avec contrat de fonds intégré, les prospectus simplifiés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. Pour le Credit Suisse 1a Immo PK, le texte intégral des modifications, le contrat de fonds avec annexe ainsi que les derniers rapports 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 relation avec l'art. 35a al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés que l'examen et le contrôle par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les modifications mentionnées aux ch. 4 à 8 et au ch. 15 ci-dessus.

Les investisseurs sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité, dans un délai de 30 jours à compter de cette publication, de faire valoir leurs objections contre les modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, case postale, 3003 Berne, ou de demander le paiement en espèces de leurs parts, à condition que ces modifications ne soient pas exclues du droit d'objection au sens de l'art. 27 al. 3 LPCC en relation avec l'art. 41 al. 1bis OPCC.

Zurich, le 25 août 2015

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich
La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

Note 6: Modifications du contrat de fonds au 1^{er} février 2016

Par sa décision du 22 janvier 2016, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds demandées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur au 1^{er} février 2016. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 4 décembre 2015 avait la teneur suivante:

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006

Unique publication

Communiqué aux investisseurs du**Credit Suisse 1a Immo PK**

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» avec placements immobiliers à l'étranger exclusivement

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

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

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

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

Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour investisseurs qualifiés

Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus

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

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

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

Modifications des contrats de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, a décidé, avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, de modifier comme suit les contrats des fonds immobiliers susmentionnés.

Sauf indications contraires ci-après, les modifications concernent tous les fonds immobiliers susmentionnés.

1. § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire (pour le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, le Credit Suisse 1a Immo PK et le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus § 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire, dispositions de la LPCC non applicables)

Credit Suisse AG assume désormais les fonctions de gestionnaire de fortune pour tous les fonds immobiliers susmentionnés. (ch. 4)

2. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

Jusqu'à présent, lors de l'émission de parts, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé étaient ajoutés à la valeur nette d'inventaire. (ch. 3).

Le ch. 3 a désormais la teneur suivante:

Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au

fonds immobilier par le placement de la partie des placements correspondant au montant versé sont imputés à la fortune du fonds. Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas lors du rachat figure dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.

3. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

Le ch. 3 a été adapté conformément au nouveau calcul du prix d'émission et a désormais la teneur suivante:

Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).

4. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Le ch. 1 let. b est complété en ce sens que, pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité, pour autant que le gestionnaire de fortune ne mandate pas un tiers à cet effet.

Modifications supplémentaires concernant le Credit Suisse Real Estate Fund Global et le Credit Suisse Real Estate Fund International:

5. § 8 Politique de placement

Le ch. 2 let. f du Credit Suisse Real Estate Fund Global et le ch. 2 let. g du Credit Suisse Real Estate Fund International ont été complétés dans la composition des membres du conseil d'administration de sociétés affiliées au niveau du gestionnaire de fortune et ont désormais la teneur suivante:

Selon les particularités nationales, les valeurs immobilières peuvent être détenues par l'intermédiaire d'une société affiliée dont le conseil d'administration se composera en majorité de membres du conseil d'administration de la direction du fonds ou de collaborateurs du gestionnaire de fortune. En assurant le choix, l'instruction et la surveillance du gestionnaire de fortune, la direction du fonds veille à garantir ses droits de contrôle sur ces sociétés affiliées. Lorsque les dispositions légales en vigueur dans le pays cible des investissements autorisent uniquement une composition paritaire du conseil d'administration avec des membres locaux, il faut veiller à ce que le président du conseil d'administration (qui est membre du conseil d'administration de la direction du fonds ou un collaborateur du gestionnaire de fortune) ait voix prépondérante. (...)

6. Modifications du prospectus et de l'annexe

Les prospectus des fonds immobiliers et l'annexe du Credit Suisse 1a Immo PK sont adaptés en conséquence.

Le texte intégral des modifications, les prospectus avec contrat de fonds intégré, les prospectus simplifiés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. Pour le Credit Suisse 1a Immo PK, le texte intégral des modifications, le contrat de fonds avec annexe ainsi que les derniers rapports 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 relation avec l'art. 35a al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés que l'examen et le contrôle par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les modifications mentionnées aux ch. 1 et au ch. 5 ci-dessus.

Les investisseurs sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité, dans un délai de 30 jours à compter de cette publication, de faire valoir leurs objections contre les modifications prévues du contrat de fonds auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, case postale, 3003 Berne, ou de demander le paiement en espèces de leurs parts, à condition que ces modifications ne soient pas exclues du droit d'objection au sens de l'art. 27 al. 3 LPCC en relation avec l'art. 41 al. 1bis OPCC.

Zurich, le 4 décembre 2015

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich

La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

Compte de fortune au 30 septembre 2015

	30.9.2015*
	Valeur vénale CHF
Actif	
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	108 468
Immeubles, divisés en	
– Immeubles à usage commercial	224 933 000
Total immeubles	224 933 000
Autres actifs	1 636 143
Fortune totale du fonds	226 677 611
Passif	
Engagements à court terme	
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	16 900 000
– Autres engagements à court terme	4 608 414
Total des engagements à court terme	21 508 414
Total engagements	21 508 414
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	205 169 197
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0
Fortune nette du fonds	205 169 197
Nombre de parts en circulation	2 000 000
Valeur d'inventaire par part	102.58
Moins distribution exercice 2014/15 (coupon n° 1 et 2)	3.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	99.18
Variation de la fortune nette du fonds	
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	0
Distributions	0
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	197 040 000
Résultat total	7 629 197
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	500 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	205 169 197

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.9.2015	205 169 197	102.58

* Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

Compte de résultats 2014/15 (arrêté au 30 septembre 2015)

	24.9.2014 jusqu'au 30.9.2015*	24.9.2014 jusqu'au 30.9.2015*
	CHF	CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires		3 347
Loyers (rendements bruts)		10 805 204
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques		47 632
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0
Total des revenus		10 856 183
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	289	
Rentes de droits du superficie payées	352	
Entretien et réparations	330 992	
Administration des immeubles		
– Frais liés aux immeubles	302 088	
– Frais d'administration	7 509	
Impôts et taxes		
– Impôts sur le bénéfice et le capital	1 210 982	
Frais d'estimation et frais d'audit	59 781	
Provisions pour réparations futures		
– Versements	500 000	
– Prélèvements	0	
Rémunérations réglementaires versées		
– à la direction	1 001 620	
– à la banque dépositaire	60 097	
– au gestionnaire de biens immobiliers	289 054	
Frais relatifs au rapport de gestion	30 888	
Emoluments de surveillance	2 638	
Autres charges	2 696	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	
Total charges	3 798 986	3 798 986
Résultat net		7 057 197
Gains et pertes en capitaux réalisés		0
Résultat réalisé		7 057 197
Gains et pertes en capitaux non réalisés		572 000
Variation des impôts dus en cas de liquidation		0
Résultat total		7 629 197
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice		7 057 197
Report de l'exercice précédent		0
Résultat disponible pour la distribution		7 057 197
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		6 800 000
Report à nouveau		257 197

* Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Total I	-	-	-	-		
Immeubles à usage commercial						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	340	90 773	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Rapperswil , Industriestrasse 16, 18	1	90	40 967	16 996	1972/1998	29.09.2015
Stabio , Via Lische 11, 13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	13	929	199 623	230 680		
<i>dont en droit de superficie</i>						
Immeubles à usage mixte						
Total III	-	-	-	-		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Total IV	-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie						
Total V	-	-	-	-		
Total général	13	929	199 623	230 680		
<i>Total général dont en droit de superficie</i>						

¹⁾ Non annualisé

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces					
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 087 000	18 410 000	884 000	-	-	884 000	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	78 004 000	78 115 000	5 687 621	169 108	2,97	5 518 513	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	41 203 000	41 210 000	2 218 371	-	-	2 218 371	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	13 429 000	13 410 000	692 936	-	-	692 936	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	14 133 000	14 130 000	852 078	-	-	852 078	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	52 224 000	52 340 000	17 598	-	-	17 598	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	3 423 000	3 476 000	337 361	-	-	337 361	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	3 858 000	3 842 000	284 347	-	-	284 347	-	-	-	-	-	-
	224 361 000	224 933 000	10 974 312	169 108	1,54	10 805 204	-	-	-	-	-	-
	17 287 000	17 252 000	977 283	-	-	977 283						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	224 361 000	224 933 000	10 974 312	169 108	1,54	10 805 204	-	-	-	-	-	-
	17 287 000	17 252 000	977 283	-	-	977 283						

Appartements				Immeubles à usage professionnel													
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / restaurants		Logistique / Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00	
-	-	-	263	1	135	16	2 439	-	-	54	87 138	6	1 061	77	90 773	100,00	
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	35 000	1	-	6	35 000	100,00	
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00	
4	340	0,83	79	-	-	1	1 057	-	-	6	39 570	-	-	7	40 627	99,17	
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00	
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	80	170 175	53	18 823	186	199 283	99,83	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	340	0,17	739	1	135	52	10 150	-	-	80	170 175	53	18 823	186	199 283	99,83	

Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2015

Note 1:

**Restrictions
de vente
aux Etats-Unis**

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et 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:

Commissions

a) Rémunérations à la direction du fonds

- Pour la gestion du fonds de placement et des sociétés immobilières, la direction facture au fonds, pour le premier exercice, une commission de 0,5% calculée sur le capital initial lors de la première émission.
- En couverture des frais occasionnés par le placement des parts, la direction du fonds a perçu une commission d'émission de 1,5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises.
- Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.
- Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 2,0% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération.
- A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 2,7% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissés).

b) Rémunérations à la banque dépositaire

- Pour la garde des titres ainsi que pour le service des paiements et encaissements du fonds, la banque dépositaire n'a prélevé aucune indemnité à la charge du fonds.
- Pour la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire a imputé au fonds de placement une rémunération de 0,03% du capital initial lors de la première émission.
- Pour le versement du rendement annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire n'a débité aucune commission au fonds.

**Note 3: Méthode
d'évaluation**

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales ont été calculées lors de l'achat des immeubles à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.

Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Rapport d'évaluation

- 1 Mandat** Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007), les immeubles de fonds immobiliers doivent être évalués chaque année à la clôture de l'exercice par des experts indépendants chargés des estimations.
- Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus ont été estimés chacun au 30 septembre 2015 par des experts indépendants agréés par la FINMA, étant entendu que pour chaque immeuble, une visite sur place d'un nouvel expert a eu lieu trois ans après la première estimation ou lors de la première estimation. La direction du fonds a mandaté Wüest & Partner AG pour diriger les estimations. Ce mandat couvre la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents experts. Les experts agréés mandatés par la direction du fonds se chargent de l'évaluation proprement dite et de la visite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.
- 2 Standards d'évaluation** Wüest & Partner confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode du discounted cash-flow (DCF) par Wüest & Partner. La valeur de marché (aussi appelée «valeur vénale» en Suisse) a été définie dans le sens d'une «fair value» qui correspond au prix de vente pouvant vraisemblablement être obtenu dans des circonstances normales à ce moment-là sur le marché.
- Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets». Au 30 septembre 2015, aucun immeuble du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus n'est en construction.
- 3 Méthode d'évaluation** Les immeubles sont estimés à l'aide de la méthode DCF, dans laquelle la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, ce qui implique la prise en compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.
- L'estimation inclut une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de produits et de charges. Comme bases, les experts chargés des estimations disposent des valeurs des décomptes par immeuble et des données du marché les plus récentes.
- L'estimation et la modélisation des cash flows futurs et donc des facteurs déterminant la valeur sont du ressort des experts agréés, de même que la fixation du taux d'actualisation. Une fois les estimations achevées, Wüest & Partner vérifie les résultats sur la base de coefficients et de valeurs de contrôle afin de déceler avec toute la fiabilité voulue les éventuelles incohérences méthodiques importantes ou divergences matérielles grossières. Pour terminer, Wüest & Partner compile les résultats de toutes les estimations pour les présenter dans un rapport destiné à la direction du fonds.
- 4 Résultats de l'évaluation** Au 30 septembre 2015, la valeur totale des huit immeubles s'établit à CHF 224,93 millions et le taux d'escompte moyen atteint 4,86%.
- 5 Indépendance et confidentialité** Tous les experts agréés ainsi que Wüest & Partner confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Wüest & Partner AG
Zurich, le 1^{er} octobre 2015

Gino Fiorentin
Partenaire

Andreas Ammann
Partenaire

Rapport de la société d'audit

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placement **Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus** comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC)* pour l'exercice allant du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2015 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 18 janvier 2016

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

* Les conditions cadres macroéconomiques, les données concernant le marché des immeubles logistiques, le marché du logement, le marché des surfaces commerciales et le marché de la construction ne font pas partie des autres informations et sont soumises à des opérations de contrôle au sens des Normes d'audit suisses (NAS 720), tout comme les données concernant l'évolution des cours, la répartition géographique et régionale des placements ainsi que le rapport d'évaluation.

Compte de fortune au 31 mars 2015

	31.3.2015*
	Valeur vénale CHF
Actif	
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	22 377 704
Immeubles, divisés en	
– Immeubles à usage commercial	170 876 000
<i>dont en droit de superficie</i>	17 231 000
– Assainissements courants	293 000
Total immeubles	171 169 000
Autres actifs	9 941 981
Fortune totale du fonds	203 488 685
Passif	
Autres engagements	2 428 811
Total engagements	2 428 811
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	201 059 874
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	0
Fortune nette du fonds	201 059 874
Nombre de parts en circulation	2 000 000
Valeur d'inventaire par part	100.53
Moins distribution exercice	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	100.53
Informations sur le bilan et les parts dénoncées	
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	220 754 340
Variation de la fortune nette du fonds	
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	0
Distributions	0
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	197 040 000
Résultat total	4 019 874
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0
Variation des impôts dus en cas de liquidation	0
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	201 059 874

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
31.3.2015	201 059 874	100.53

* Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

Compte de résultats 2014/15 (arrêté au 31 mars 2015)

	24.9.2014 jusqu'au 31.3.2015*	24.9.2014 jusqu'au 31.3.2015*
	CHF	CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires		3 346
Loyers		5 513 627
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0
Total des revenus		5 516 973
Charges		
Entretien et réparations	114 740	
Administration des immeubles		
– Frais liés aux immeubles	116 841	
– Frais d'administration	10 134	
Impôts et taxes		
– Impôts sur le bénéfice et le capital	857 000	
Frais d'estimation et frais d'audit	33 836	
Rémunérations réglementaires versées		
– à la direction	509 020	
– à la banque dépositaire	30 541	
– au gestionnaire de biens immobiliers	146 229	
Frais relatifs au rapport de gestion	20 000	
Emoluments de surveillance	1 758	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	
Total charges	1 840 099	1 840 099
Résultat net		3 676 874
Gains et pertes en capitaux réalisés		0
Résultat réalisé		3 676 874
Gains et pertes en capitaux non réalisés		343 000
Résultat total		4 019 874

* Le fonds a été lancé le 24 septembre 2014. Le premier exercice s'étend du 24 septembre 2014 au 30 septembre 2015 (exercice prolongé).

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Total I	-	-	-	-		
Immeubles à usage commercial						
Böckten , Rohrmattstrasse 1	1	95	8 988	9 791	1988	14.10.2014
Bülach* , Schützenmattstrasse 65, 66, 69, 70, 71, 77, 93, 133, 137	6	337	90 447	72 296	1963/1966/ 1980/1993	01.10.2014
Derendingen* , Luterbachstrasse 1	1	146	35 000	100 411	1992	01.10.2014
Oberentfelden , Industriestrasse 40	1	104	7 661	13 936	1995/2002	14.10.2014
Root , Oberfeld 7	1	51	8 514	5 164	1991/2006	14.10.2014
Stabio , Via Lische 11/13	1	64	4 661	8 015	1977	14.10.2014
Uetendorf , Zelgstrasse 79	1	39	3 059	4 071	1987	14.10.2014
Total II	12	836	158 330	213 684		
Immeubles à usage mixte						
Total III	-	-	-	-		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Total IV	-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie						
Total V	-	-	-	-		
Total général	12	836	158 330	213 684		

* Les valeurs indiquées comprennent les travaux d'assainissement en cours

¹⁾ Non annualisé

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces					
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 085 000	18 160 000	542 750	-	-	542 750	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	78 017 000	78 232 000	2 838 638	59 312	2,09	2 779 326	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	39 881 000	40 058 000	1 108 371	-	-	1 108 371	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	13 429 000	13 390 000	373 894	-	-	373 894	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	14 134 000	14 070 000	410 078	-	-	410 078	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	3 422 000	3 418 000	162 361	-	-	162 361	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	3 858 000	3 841 000	136 847	-	-	136 847	-	-	-	-	-	-
	170 826 000	171 169 000	5 572 939	59 312	1,06	5 513 627	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	170 826 000	171 169 000	5 572 939	59 312	1,06	5 513 627	-	-	-	-	-	-

Appartements										Immeubles à usage professionnel							
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / restaurants		Logistique / Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	73	-	-	8	2 411	-	-	3	797	11	5 780	22	8 988	100,00	
-	-	-	262	1	135	16	2 439	-	-	52	86 682	6	1 191	75	90 447	100,00	
-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	5	32 993	1	2 007	6	35 000	100,00	
-	-	-	80	-	-	9	1 561	-	-	5	1 974	10	4 126	24	7 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	8	1 246	-	-	4	2 919	12	4 349	24	8 514	100,00	
-	-	-	50	-	-	6	967	-	-	1	1 655	7	2 039	14	4 661	100,00	
-	-	-	27	-	-	4	469	-	-	2	1 122	6	1 468	12	3 059	100,00	
-	-	-	659	1	135	51	9 093	-	-	72	128 142	53	20 960	177	158 330	100,00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	659	1	135	51	9 093	-	-	72	128 142	53	20 960	177	158 330	100,00	

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2015

Note 1:

**Restrictions
de vente
aux Etats-Unis**

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et 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:

Commissions

- a) Rémunérations à la direction du fonds
- Pour la gestion du fonds de placement et des sociétés immobilières, la direction facture au fonds, pour le premier exercice, une commission de 0,5% calculée sur le capital initial lors de la première émission.
 - En couverture des frais occasionnés par le placement des parts, la direction du fonds a perçu une commission d'émission de 1,5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises.
 - Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.
 - Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 2,0% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération.
 - A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 2,7% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissés).

b) Rémunérations à la banque dépositaire

- Pour la garde des titres ainsi que pour le service des paiements et encaissements du fonds, la banque dépositaire n'a prélevé aucune indemnité à la charge du fonds.
- Pour la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire a imputé au fonds de placement une rémunération de 0,03% du capital initial lors de la première émission.
- Pour le versement du rendement annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire n'a débité aucune commission au fonds.

**Note 3: Méthode
d'évaluation**

Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales ont été calculées lors de l'achat des immeubles à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.

Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Informations complémentaires

Certification négative

Le rapport annuel révisé pour l'exercice comptable 2015/16 et le rapport semestriel au 31 mars 2016 font partie intégrante de ce prospectus d'émission.

Depuis le dernier rapport annuel au 30 septembre 2016, aucune modification significative de l'état de la fortune, des finances ou du revenu qui n'a pas été présentée dans le présent prospectus d'émission n'est intervenue.

Contrats avec des tiers proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à ou acquise par des personnes proches au sens de l'art. 91a OPCC et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché (voir ch. 18 des Directives du 2 avril 2008 concernant les fonds immobiliers définies par la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) (état au 20 avril 2015)).

Responsabilité pour le contenu du Prospectus

Credit Suisse Funds AG, Zurich, assume la responsabilité pour le contenu du présent prospectus d'émission, et déclare qu'à sa connaissance les données qu'il contient sont exactes et qu'aucune information essentielle n'a été omise.

Pour l'interprétation du présent Prospectus, la version allemande fait foi.

Documents

Ce Prospectus ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels, peuvent être obtenus gratuitement auprès du Credit Suisse (Suisse) SA, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) ou auprès du Credit Suisse AG (e-mail equity.prospectus@credit-suisse.com).

Zurich, le 15 février 2017

La direction du fonds

Credit Suisse Funds AG

Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré



Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers»
pour investisseurs qualifiés

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Décembre 2016

Distribution en Suisse

1^{ère} partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Le «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus» est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 4 LPCC en relation avec l'art. 6 et 6a OPCC. Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 13 mai 2014. En date du 20 novembre 2016, Credit Suisse (Suisse) SA a repris la majeure partie des affaires de la Division «Swiss Universal Bank» de Credit Suisse AG. Dans ce contexte, Credit Suisse (Suisse) SA a repris avec l'accord de la FINMA la fonction de banque dépositaire pour ce fonds immobilier.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds immobilier conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.2.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus consiste principalement à constituer un portefeuille immobilier et à en préserver la substance à long terme ainsi qu'à distribuer des revenus appropriés.

1.2.2 Politique de placement

Ce fonds immobilier investit notamment dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers ayant obtenu un permis de construire dans toute la Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs accessoires. Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus investit principalement dans des bâtiments logistiques et immeubles apparentés ainsi que dans les équipements intérieurs qui en font partie. Dans le secteur de la logistique, les investissements portent avant tout sur les centres logistiques et de distribution de marchandises (entrepôts, halles de transbordement, entrepôts à hauts rayonnages) ainsi que sur les bâtiments industriels voués à la production et à l'usinage (industrie légère) et les centres de données.

Parmi les autres cibles figurent les concessions automobiles (pour voitures de tourisme, poids lourds, etc.), les dépôts de pièces de rechange, les stations-service, les parkings couverts, etc. L'immobilier à usage professionnel ainsi que les bâtiments mixtes comprenant des surfaces de production, de vente et de logistique et incluant éventuellement d'autres affectations complémentaires sont possibles. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier. Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus détient des immeubles en propriété directe. La copropriété d'immeubles est admise comme valeur immobilière, pour autant que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante.

1.2.3 Principaux risques

Les principaux risques du fonds immobilier peuvent être décrits comme suit:

- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales.
- Modifications du marché suisse de l'immobilier: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le mar-

ché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une rarefaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.

- Liquidité restreinte: le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.
- Evolution des taux/de l'inflation: des changements de taux d'intérêt, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.
- Evaluation des immeubles: l'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.
- Construction de bâtiments: la construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.
- Risques liés à l'environnement: la direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.
- Modifications des lois ou des réglementations: d'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.
- Conflits d'intérêts éventuels: les collaborateurs de Credit Suisse Funds AG, Credit Suisse (Suisse) SA et de Credit Suisse AG responsables de ce fonds travaillent également pour d'autres fonds immobiliers et d'autres véhicules de placements immobiliers de Credit Suisse et de prestataires tiers. Il peut en résulter des conflits d'intérêts. Des conflits d'intérêts peuvent également survenir au niveau de la direction du fonds et de ses mandataires. Bien que la direction du fonds et ses mandataires aient pris des mesures internes pour identifier, réduire et maîtriser ces conflits d'intérêts potentiels, ceux-ci ne peuvent être totalement exclus.
- Fixation des prix sur le marché secondaire: il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir ch. 5 § 17), en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.

- Placements dans des immeubles logistiques: les utilisateurs de bâtiments logistiques sont traditionnellement très dépendants de l'import-export de marchandises. Les immeubles logistiques risquent donc davantage que d'autres d'être touchés plus durement par un refroidissement de l'économie mondiale. En termes de situation, les immeubles logistiques sont très tributaires des accès (eau, rail, air, routes). Tout changement affectant ces modes de transport peut se répercuter à terme sur un site logistique. Les installations (entrepôts frigorifiques, entrepôts à hauts rayonnages, etc.) intégrées aux bâtiments logistiques vieillissent relativement vite. Aussi les exigences changent-elles davantage au fil du temps que pour d'autres formes de placements immobiliers. Il arrive souvent qu'il faille envisager une reconstruction après une certaine durée de vie.

1.2.4. Utilisation de dérivés

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

1.3 Profil de l'investisseur type

Le fonds convient aux investisseurs qui souhaitent effectuer un placement à moyen ou long terme et qui cherchent, en premier lieu, à obtenir un rendement régulier. Les investisseurs peuvent admettre des fluctuations temporaires du cours des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique et est soumis à la législation suisse. En vertu de celle-ci, le fonds immobilier n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses est demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. D'éventuels revenus tirés de la propriété foncière directe et des gains en capital distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration fiscale ou par une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt à la source le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

Les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement, les investisseurs s'adresseront à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/Etats-Unis».

Impôt à la source libérateur:

Les dispositions suivantes s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2016: ce fonds immobilier n'est pas transparent pour l'impôt à la source libérateur au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord et en République d'Autriche, vu que la perception de l'impôt à la source libérateur ne repose pas sur les éléments fiscaux concrets du fonds de placement (reporting fonds), mais sur une base de calcul de remplacement.

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

Les dispositions suivantes s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2016: les revenus distribués et/ou les intérêts réalisés lors de la vente ou de la restitution des parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

Les dispositions ci-dessus régissant l'impôt à la source libérateur et la fiscalité de l'épargne de l'UE sont remplacées par les dispositions ci-après à compter du 1^{er} janvier 2017: le fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG. Depuis sa fondation en 1984 en tant que société anonyme, la direction du fonds avec siège à Zurich gère uniquement des fonds de placement.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis le 30 juin 1994 à CHF 7 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100%.

Credit Suisse Funds AG est une société affiliée à 100% à Credit Suisse AG, Zurich.

Conseil d'administration

- Thomas Schmuckli, Président
- Luca Diener, Vice-président
Managing Director, Credit Suisse AG
- Ruth Bültman, Membre
- Adam Milenkovic, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Membre
Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA
- Jürg Roth, Membre
Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA
- Christian Schärer, Membre
Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA
- Christoph Zaborowski, Membre

Comité Real Estate

- Thomas Schmuckli, Président
- Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA
- Christoph Zaborowski, Membre

Direction

- Thomas Schärer, CEO
- Patrick Tschumper, CEO adjoint et responsable Fund Solutions
- Michael Bünzli, Membre, Legal Counsel
- Thomas Federer, Membre, Performance & Risk Management
- Tim Gutzmer, Membre, Fund Services
- Hans Christoph Nickl, Membre, COO
- Thomas Vonaesch, Membre, Real Estate Fund Management
- Gabriele Wyss, Membre, Compliance

En date du 30 juin 2016, la direction du fonds administrait en Suisse 228 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 187 272 millions.

La direction du fonds Credit Suisse Funds AG est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/Etats-Unis».

Adresse:

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zurich

Site Internet:
www.credit-suisse.com

2.2 Délégation des décisions de placement

La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse AG, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

Credit Suisse AG est un prestataire international de services financiers qui conseille sa clientèle dans les domaines du Private & Retail Banking, du Corporate & Investment Banking et de l'Asset Management. Il se caractérise par une expérience de longue date dans les domaines de la gestion de fortune institutionnelle et du conseil en placement.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG et Credit Suisse AG.

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

La direction du fonds a délégué diverses tâches liées à l'administration du fonds aux sociétés de groupe suivantes de Credit Suisse Group AG:

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil juridique et compliance, gestion financière de la direction du fonds, conseil fiscal, Facility Management, services informatiques, Management Information System MIS, Fiduciary Risk Management (Real Estate), Investment Guideline Monitoring, Collateral Management et Real Estate Administration (notamment comptabilité, controlling, gestion d'immeubles).
- Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse: tâches relevant des ressources humaines et Business Risk Management.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches liées à l'administration du fonds, données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID, établissement de rapports et diverses tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

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

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

2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction du fonds exerce les droits de créancier et sociaux liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de créancier et sociaux ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits de créancier et sociaux revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en droits de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits de créancier et sociaux.

3 Informations concernant la banque dépositaire

La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée en avril 2015 à Zurich sous la forme juridique d'une société anonyme. Credit Suisse (Suisse) SA a repris au quatrième trimestre 2016 la majeure partie des affaires de la Division «Swiss Universal Bank» de Credit Suisse AG. Credit Suisse (Suisse) SA est une société affiliée à 100% à Credit Suisse AG, Zurich.

Credit Suisse (Suisse) SA offre une gamme complète de services et de produits bancaires pour des clients privés, entreprises et institutionnels domiciliés en Suisse ainsi que pour certains clients internationaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci ne répondra pas aux exigences organisationnelles applicables aux banques suisses. Les tâches de la banque dépositaire en cas de délégation de la garde à un mandataire sont régies par le § 4 ch. 6 du contrat de fonds. En cas de délégation d'une tâche à un tiers ou à un dépositaire central, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «participating foreign financial institution (PFFI)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «GA Suisse/Etats-Unis» ainsi que des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code, y compris les décrets y afférents.

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Le domicile de paiement en Suisse est Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour la distribution du fonds immobilier sont les suivants: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

La direction du fonds peut confier la distribution du fonds immobilier à d'autres distributeurs au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.

4.3 Société d'audit

La société d'audit est KPMG AG, Zurich.

4.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts permanents et indépendants suivants:

- Andreas Ammann, architecte dipl. EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- Gino Fiorentin, architecte dipl. ETS, Wüest Partner AG, Zurich

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur longue expérience dans le domaine de l'estimation d'immeubles. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les experts chargés des estimations.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	24563395
Numéro ISIN	CH0245633950
Cotation/négoce	Hors bourse
Exercice comptable	Du 1 ^{er} octobre au 30 septembre.
Unité de compte	Franc suisse
Parts	Les parts sont enregistrées sur le plan comptable; coupure: 1 part
Obligation de dépôt	Les parts doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque de Credit Suisse Group AG en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque

dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 du contrat de fonds et l'informer des éventuels changements à ce sujet.

Utilisation des produits Distribution du résultat dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches, étant entendu que le nombre actuel de parts peut au maximum être doublé. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à effectuer en lieu et place d'un paiement en espèces un apport sous forme de placements (apport en nature) dans le fonds. La demande doit être adressée avec la souscription. La direction du fonds n'est pas tenue d'accepter des apports en nature.

La direction du fonds statue seule sur les apports en nature et n'approuve de telles opérations que si leur exécution est conforme en tous points à la politique de placement du fonds immobilier (c.-à-d. les placements selon ch. 1.2 du prospectus) et qu'elle ne porte pas préjudice aux intérêts des autres investisseurs.

Les détails relatifs aux apports en nature sont réglés au § 17 ch. 8 du contrat de fonds.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds, § 17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à deux décimales.

Le prix d'émission est déterminé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement de la partie des placements correspondant au montant versé sont imputés à la fortune du fonds.

Le prix de rachat est déterminé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous ch. 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais uniquement enregistrées sur le plan comptable. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier via Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le «market making» est assuré par Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, et les cours sont publiés sur une base journalière.

La direction du fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque assurant un traitement hors bourse des parts.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds):

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger 1,50%
(la direction du fonds se réserve le droit de procéder à des réductions)

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger 1,50%

Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le décompte correspondant.

5.3.2. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds):

Commission de gestion de la direction du fonds 0,50% p.a.
(sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice)

Elle est utilisée pour la direction, la gestion de la fortune et la commercialisation du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire 0,03% p.a.
(sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice)

Elle est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire, comme la garde de la fortune du fonds, le service des paiements et encaissements et les autres tâches énumérées au § 4.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier. Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

5.3.3. Versement de rétrocessions et de rabais

La direction du fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession destinée à couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur des parts de fonds immobilier.

La direction du fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

5.3.4. Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} (TER^{REF}):

Le coefficient des frais totaux récurrents débités de la fortune du fonds (TER^{REF}) s'élevait à:

Par rapport à la fortune totale du fonds:

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} (TER^{REF} GAV):

Exercice 2014/15¹: 0,70%²

Exercice 2015/16: 0,70%

Par rapport à la valeur de marché (Market Value):

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} (TER^{REF} MV):

Exercice 2014/15¹: 0,64%²

Exercice 2015/16: 0,72%

¹ Le premier exercice s'étend de la date de lancement au 30 septembre 2015.

² Chiffre annualisé; ce chiffre n'est pas significatif, car le fonds a été lancé récemment.

5.3.5. Conventions de partage des frais («commission sharing agreements») et prestations à valeur pécuniaire («soft commissions»)

La direction du fonds n'a pas conclu de conventions de partage des frais («commission sharing agreements»). En outre, la direction du fonds n'a pas conclu de conventions sous forme de «soft commissions».

5.3.6. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui

sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

5.4 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel. Les informations les plus récentes peuvent en outre être consultées sur Internet à l'adresse www.credit-suisse.com/ch/realestate.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds fait paraître un avis dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la Neue Zürcher Zeitung. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans la Neue Zürcher Zeitung. Les cours sont publiés quotidiennement. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois. Les modifications susceptibles d'influencer le cours des parts sont communiquées aux investisseurs dans les organes de publication.

5.5 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, les sinistres liés aux tremblements de terre ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux ainsi qu'à des sinistres liés aux tremblements de terre sont incluses dans cette couverture d'assurance.

5.6 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

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

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ainsi que le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

5.7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2^{ème} partie: Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire et gestionnaire de fortune ainsi que dispositions de la LPCC non applicables

1. Sous la dénomination «Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 4 LPCC en relation avec l'art. 6 et 6a OPCC.
2. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich.
3. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.
4. Le gestionnaire de fortune est Credit Suisse AG, Zurich.
5. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds immobilier: en dérogation à l'art. 67 al. 4 OPCC, la direction du fonds doit respecter les limites de placement (§ 15) quatre ans après l'expiration du délai de souscription (lancement) (§ 7 ch. 1). Conformément au § 15, le respect des limites de placement s'effectue ici par étapes; autrement dit, des limites de placement divergentes s'appliquent aussi bien durant la troisième que la quatrième année suivant l'expiration du délai de souscription (lancement).

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire, sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent tous les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation. Ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles pour assurer une gestion appropriée (voir informations complémentaires sur le contrat de fonds dans le prospectus). Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.
La direction du fonds répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.
Les décisions en matière de placement peuvent être déléguées uniquement à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue.
Lorsque le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer des décisions en matière de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités

de surveillance étrangères concernées par ces décisions de placement.

4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les §§ 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.
L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.
Au terme de la transaction, la direction du fonds établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, les rapports d'estimation des experts permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établi par l'expert indépendant chargé des estimations au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.
La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.
La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts du fonds immobilier, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de ceux-ci.
3. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
4. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.
La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.
5. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
6. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à

l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres:

- a) dispose d'une organisation adéquate, de garanties financières et de qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
- b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
- c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
- d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

En cas de délégation d'une tâche à un tiers, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques liés à la délégation de tâches à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée, au sens du paragraphe précédent, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à surveillance.

7. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
8. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
9. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché. La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs (cercle d'investisseurs limité)

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 4 LPCC en relation avec l'art. 6 et l'art. 6a OPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC les intermédiaires financiers soumis à une surveillance, tels que les banques, les négociants en valeurs mobilières, les directions de fonds et les gestionnaires de placements collectifs de capitaux ainsi que les banques centrales, les assurances soumises à une surveillance, les corporations de droit public et les institutions de la prévoyance professionnelle dont la trésorerie est gérée à titre professionnel et les entreprises dont la trésorerie est gérée à titre professionnel. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3ter LPCC les particuliers fortunés qui remplissent les conditions énumérées sous cet article

ainsi que celles mentionnées à l'art. 6 et à l'art. 6a OPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3ter LPCC les clients de gestion de fortune qui remplissent les conditions énumérées sous cet article.

Il y a trésorerie professionnelle lorsque l'entreprise, la corporation de droit public ou l'institution de prévoyance charge au moins une personne expérimentée et disposant des compétences professionnelles dans le domaine financier d'administrer continuellement ses biens financiers.

La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. En lieu et place d'un paiement en espèces, un apport en nature peut être effectué à la demande de l'investisseur et avec le consentement de la direction du fonds, conformément aux dispositions du § 17 ch. 8. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction du fonds informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction du fonds, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques ou sur les apports en nature, celle-ci leur donne aussi en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2). Le remboursement ordinaire de même que tout remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable.
6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. En supplément, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immé-

diatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing);

- d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectué dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

Le rachat n'entraîne ni frais ni commissions. Si la direction du fonds entend faire usage de ce droit, elle doit en informer les investisseurs au moins un mois avant la date fixée pour le rachat en faisant paraître un avis dans les organes de publication après avoir au préalable informé l'autorité de surveillance et la société d'audit.

§ 6 Parts et classes de parts

1. Ce fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
2. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur. Les parts sont uniquement enregistrées sur le plan comptable au nom de l'investisseur et doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse AG, Suisse. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque de Credit Suisse Group AG en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 et l'informer des éventuels changements à ce sujet.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les prescriptions et limites en pour cent qui suivent. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées quatre ans après l'expiration du délai de souscription (lancement) et être ensuite constamment respectées. Les limites qui doivent être respectées durant la troisième ou la quatrième année sont également mentionnées au § 15.
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers ayant obtenu un permis de construire dans toute la Suisse. Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) Des immeubles et leurs accessoires
Par immeubles, on entend:
 - les immeubles à caractère commercial
 - les constructions à usage mixte
 - les propriétés par étage
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les projets de construction ayant obtenu un permis de construire; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
 - les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence prépon-

dérante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des voix et des parts de copropriété.

- b) des parts d'autres fonds immobiliers suisses ainsi que des sociétés d'investissement immobilier domiciliées en Suisse. Les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse. Sous réserve du § 19 ch. 7, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.
 - c) Des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée. Une fois les travaux terminés, la direction du fonds fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position

concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur type d'affectation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement géographique. Conformément au § 7 ch. 1, les prescriptions ci-après régissant la répartition des risques doivent être remplies au plus tard quatre ans après l'expiration du délai de souscription (lancement) et être ensuite constamment respectées. Les limites et prescriptions en matière de répartition des risques qui figurent entre parenthèses doivent être remplies et respectées durant la troisième ou la quatrième année suivant le lancement (valeur seuil troisième/quatrième année).
2. Les placements doivent être répartis sur dix (six/huit) immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% (35%/30%) de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, immeubles en construction et projets de construction: jusqu'à concurrence de 30%
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25%
 - e) Les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts, experts chargés des estimations

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations (voir prospectus). L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien cons-

tant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles (y compris les terrains non bâtis ou les immeubles en construction) sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers. La valeur vénale est déterminée selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction est soumise à un test annuel de dépréciation.
8. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à deux décimales.

§ 17 Emission et rachat de parts, négoce ainsi que paiements sous forme de placements en lieu et place d'espèces

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches, étant entendu que le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.
3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement de la partie des placements correspondant au montant versé sont imputés à la fortune du fonds. Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas lors du rachat figure dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts est dénoncé et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a à c, il n'est pas effectué d'émission de parts.
8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à effectuer en lieu et place d'un paiement en espèces un apport sous forme de placements (apport en nature) dans le fonds. La demande doit être adressée avec la souscription. La direction du fonds n'est pas tenue d'accepter des apports en nature.
La direction du fonds statue seule sur les apports en nature et n'approuve de telles opérations que si leur exécution est conforme en tous points à la politique de placement du fonds immobilier et qu'elle ne porte pas préjudice aux intérêts des autres investisseurs. Les frais liés à un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.
Chaque apport de placements sous forme d'un apport en nature doit être vérifié par deux experts indépendants chargés des estimations (voir § 16 ch. 2).
Pour les apports en nature, la direction du fonds établit un rapport contenant des informations sur les placements transférés, la valeur vénale de ces placements à la date de transfert, le nombre de parts émises en contrepartie et une éventuelle compensation des rompus en espèces. Pour chaque apport en nature, la banque dépositaire vérifie le respect du devoir de fidélité par la direction du fonds ainsi que l'évaluation des placements transférés et des parts émises à la date de référence. La banque dépositaire annonce immédiatement à la société d'audit les éventuelles réserves ou contestations. Les apports en nature doivent être mentionnés dans le rapport annuel.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 3,00% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux actuel figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 3,00% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux actuel figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds, une commission de 0,50% peut être imputée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts.

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

1. Pour la direction, la gestion de la fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1,00% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice (commission de gestion).
Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel ou semestriel.
Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes:
 - a) Pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission maximale de 3,00% des coûts de construction. Par coûts de construction, on entend tous les coûts liés à la réalisation d'un immeuble, à l'exception (i) des frais d'acquisition et (ii) des frais d'acquisition accessoires de l'immeuble.
 - b) Pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité maximale de 2,00% du prix d'achat ou de vente, pour autant que le gestionnaire de fortune ne mandate pas un tiers à cet effet.
 - c) Comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 5,00% maximum du montant annuel des loyers bruts encaissés.
2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,05% au maximum de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de banque dépositaire).
Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation;
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
 - g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
 - i) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts de l'investisseur.
Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC:
 - l) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs auxiliaires ainsi que des autres experts éventuels;
 - m) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
 - n) frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;

- o) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
 - p) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
 - q) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs.
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. En outre, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
 6. La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
 7. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1er octobre au 30 septembre de chaque année. Le premier exercice s'entend du date de lancement au 30 septembre 2015.
3. La direction publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction du fonds publie un rapport semestriel du fonds immobilier.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Révision

La société d'audit vérifie si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les prescriptions légales et contractuelles ainsi que les règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte franc suisse. La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.
2. Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1 par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau.
3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués en tout ou partie par la direction du fonds ou être retenus en tout ou partie pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.

2. Sont notamment publiés dans ces organes les résumés des modifications principales du contrat de fonds, avec mention des adresses où il est possible d'en obtenir gratuitement le texte intégral, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la dissolution du fonds immobilier. Toute modification nécessaire en vertu de la loi, qui n'affecte pas les droits des investisseurs ou qui est de nature purement formelle, peut être exemptée du devoir de publication, avec l'accord de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Les cours sont publiés quotidiennement. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements
 - l'utilisation du produit net et des gains en capital
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages usuels du marché, émoluments, etc.) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs
 - les conditions de rachat
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Demeurent réservées les dispositions selon § 19, ch. 4 let. b, d et e.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers ainsi que la prise de position de la société d'audit selon la LPCC.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus con-

jointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
 8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant du fonds immobilier reprenneur. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de clôture ordinaire d'exercice.
5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Le contrat de fonds de placement a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 14 novembre 2016.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement, avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans les organes de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Par le biais des publications, la direction du fonds indique aux investisseurs les modifications du contrat de fonds qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23 ch. 2 qui sont exemptés du devoir de publication avec l'accord de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006. Le for judiciaire est au siège de la direction.
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en allemand fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 20 novembre 2016.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 22 juillet 2016.

