

Real Estate Investment Management

Prospectus d'émission

Credit Suisse Real Estate Fund International

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

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

Nouvelle émission du 29 mai au 9 juin 2017

Credit Suisse Real Estate Fund International

Prospectus d'émission 17 mai 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 International (ci-après aussi dénommé «fonds» ou «fonds immobilier»). Le Prospectus sera complété le 15 juin 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 concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International.....	9
Informations concernant la direction du fonds.....	18
Informations concernant la banque dépositaire.....	21
Informations concernant les tiers.....	22
Risques.....	24
Modifications du portefeuille du 1 ^{er} janvier 2017 au 12 mai 2017, sociétés immobilières du fonds.....	28
Développement dans l'exercice comptable 2016 et perspectives.....	29
Index des informations financières.....	33
Informations complémentaires.....	49
Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré.....	50

Offre

Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund International a décidé le 10 mai 2017 d'émettre

au maximum 228 897 parts du Credit Suisse Real Estate Fund International.

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 2 288 970 à 2 517 867 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription 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 29 mai 2017 au 9 juin 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. Dix (10) droits de souscriptions donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

Prix d'émission

CHF 1 045.00 net par part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds et arrondi à cinq francs (voir § 17 ch. 3 du contrat de fonds). Il est basé sur la valeur nette d'inventaire calculée au 16 juin 2017 de CHF 1 030 .15, qui est basé sur la valeur nette d'inventaire calculée au 31 décembre 2016 de CHF 1 011.89 par part (après déduction du bénéfice pour l'exercice 2016 de CHF 42.00). La valeur nette d'inventaire au 16 juin 2017 tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, achats et ventes de biens immobiliers du 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 12 mai 2017 et d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1^{er} janvier 2017 au jusqu'au 16 juin 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 16 juin 2017 (voir § 18 ch. 1 du contrat de fonds). Des influences du change ont été tenu compte jusqu'au 5 avril 2017.

Le portefeuille immobilier du fonds a fait l'objet d'une estimation par les experts en évaluation indépendants ou leurs auxiliaires en vue de l'émission au 16 juin 2017.

Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 26 mai 2017 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 29 mai 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 et ce du 29 mai 2017 au 7 juin 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 International»). 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

16 juin 2017

Livraison

Les parts ne sont compatibles ni avec SIX SIS SA ni avec Euroclear. Elles ne peuvent être délivrées ni par SIX SIS SA 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.

A partir du 29 mai 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. 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.

Cercle des investisseurs

Voir ci-après «Cercle des investisseurs», sous le chapitre «Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International».

Jouissance

Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1^{er} janvier 2017 pour l'entier de l'exercice 2017 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous le chapitre «Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund International»).

**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.

Numéros de valeur / ISIN

Parts du Credit Suisse Real Estate Fund International

Numéro de valeur: 1 968 511
ISIN: CH001 968 511 1

Droit de souscription

Numéro de valeur: 36 294 774
ISIN: CH036 294 774 6

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du Credit Suisse Real Estate Fund International 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 national ou international 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 15 juin 2017 dans un avenant au Prospectus et publié dans la Neue Zürcher Zeitung et Le Temps le 16 juin 2017.

Echéancier

Jour de référence pour l'attribution des droits de souscription	26 mai 2017 (après la clôture du négoce)
Disparition des droits de souscription	29 mai 2017
Début du délai de souscription	29 mai 2017
Début du négoce du droit de souscription, hors bourse	29 mai 2017
Fin du négoce du droit de souscription, hors bourse	7 juin 2017 (14.00 heures)
Fin du délai de souscription	9 juin 2017 (12.00 heures)
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre effectivement	15 juin 2017
Publication de l'avenant au Prospectus	15 juin 2017
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	16 juin 2017
Premier jour de négoce hors bourse des nouvelles parts	16 juin 2017

Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International

Informations générales concernant le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund International est 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 à 4 LPCC en relation avec les 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 7 juin 2004. 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 le 22 mars 2017.

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: l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations et l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (voir § 1 ch. 5 du contrat de fonds).

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 contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales 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 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. Par investisseurs qualifiés, on entend les intermédiaires financiers soumis à une surveillance, tels que les banques, les négociants en valeurs mobilières et les directions de fonds, les gestionnaires de placements collectifs de capitaux et 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 les 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 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 du 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 s'accommoder d'oscillations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours des parts du fonds et ne sont tenus à aucun délai précis en vue de la réalisation du placement.

**Politique de placement /
Restrictions de placement**

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste à réaliser une croissance en capital régulière associée à une distribution de revenus appropriée au moyen d'un portefeuille immobilier présentant une diversification géographique internationale.

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières du monde entier (à l'exception de la Suisse). La direction du fonds peut investir respectivement 33% de la fortune du fonds, avec un écart toléré de +/-20%, dans des valeurs immobilières de pays d'Amérique du Nord, centrale et du Sud, de la région Asie-Pacifique ou d'Europe. La fortune du fonds doit être investie pour l'essentiel dans des immeubles de qualité offrant des revenus stables et dans d'autres placements admis selon le contrat de fonds. Par immeubles de qualité, on entend avant tout les immeubles à caractère commercial et les immeubles d'habitation situés dans des centres économiques, qui se caractérisent par des locataires présentant une bonne solvabilité ainsi que des contrats de bail de longue durée.

Le fonds immobilier peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier directement ou indirectement au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:

- a) des immeubles du monde entier, y compris leurs accessoires

Par immeubles, on entend:

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation

-
- 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. 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).

La copropriété usuelle d'immeubles et la propriété par étage sont autorisées comme valeur immobilière, pour autant que la quote-part à l'objet atteigne au minimum 25%, indépendamment du fait que la direction du fonds puisse ou non exercer une influence prépondérante.

- b) des participations à des sociétés immobilières et des créances contre de telles sociétés, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, la location et le bail à ferme ainsi que la construction de leurs immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins 25% du capital et des voix de ces sociétés et que les droits minoritaires (convocation d'une assemblée générale extraordinaire, par exemple) soient garantis en conséquence. En cas d'absence de droits minoritaires, le fonds immobilier doit détenir au moins deux tiers du capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers suisses ou étrangers (Real Estate Investment Trusts compris) et des sociétés d'investissement immobilier (qui ne sont pas assimilables aux sociétés immobilières mentionnées sous let. b ci-dessus) et des certificats dans toutes les monnaies. Des parts de fonds fermés («closed-end-funds») et des actions de sociétés immobilières ne peuvent être acquises que si elles sont négociées à une Bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public. Dans ce cadre, l'acquisition de parts de fonds immobiliers gérés par la direction du fonds ou par une société qui lui est proche est expressément autorisée. Dans le cadre de ces placements, aucuns frais au sens du § 19 ch. 1 du contrat du fonds ne peuvent être imputés à la fortune du fonds. De plus, le fonds cible ne peut prélever aucune commission d'émission ou de rachat. Sous réserve du § 19 ch. 7 du contrat 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.
- d) Les placements à l'étranger sont autorisés uniquement dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie.

-
- e) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- f) Dans le cadre de l'acquisition de participations minoritaires conformément aux let. a et b ci-dessus (sociétés immobilières avec une part du capital ou des voix inférieure à deux tiers ou copropriété sans influence prépondérante), les conditions suivantes doivent être remplies:
- les co-investisseurs sont connus de la direction du fonds;
 - le droit à la restitution des parts en tout temps n'est pas restreint. Demeure réservé un éventuel droit de préemption des co-investisseurs au prix du marché;
 - une estimation des immeubles à la valeur vénale conforme à la LPCC et aux dispositions règlementaires est garantie;
 - dans le cas de participations à des sociétés immobilières, la part des voix doit correspondre au minimum à la participation en capital; et
 - l'investissement maximum en participations minoritaires ne doit pas représenter plus de 50% de la fortune du fonds.
- g) 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, de collaborateurs 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 un membre du conseil d'administration de la direction du fonds, un collaborateur de la direction du fonds ou un collaborateur du gestionnaire de fortune) ait voix prépondérante. Lorsque la législation locale interdit toute voix prépondérante, c'est l'actionnaire majoritaire de la participation locale qui doit avoir voix prépondérante. Ces sociétés affiliées doivent être détenues à raison de 95% au moins par le fonds immobilier, étant entendu que la partie restante du capital et des droits de vote doit se trouver en possession d'entreprises liées à la direction du fonds. Les sociétés affiliées détiennent des placements uniquement pour le compte du fonds immobilier, et les dispositions du présent contrat de fonds relatives au fonds immobilier s'appliquent par analogie à tous les placements des sociétés affiliées. Les placements des sociétés affiliées et ceux du fonds immobilier sont consolidés pour la présentation des comptes.

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

Volume du fonds La fortune nette du fonds imputable aux porteurs de parts du fonds s'élevait à

- CHF 2 412,3 mio. au 31 décembre 2016
- CHF 2 387,3 mio. au 31 décembre 2015
- CHF 2 185,6 mio. au 31 décembre 2014

Valeur vénale des biens immobiliers La valeur vénale des biens immobiliers s'élevait à

- CHF 2 837,0 mio. au 31 décembre 2016
- CHF 2 479,6 mio. au 31 décembre 2015
- CHF 2 431,7 mio. au 31 décembre 2014

En vue de l'émission de parts, les biens immobiliers ont été à nouveau estimés. Au 16 juin 2017, la valeur vénale de tous les biens immobiliers s'élève à CHF 2 992,7 mio.

Autres informations

Rapport annuel au	31.12.2016	31.12.2015 ¹⁾	31.12.2014 ^{1) 2)}
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution) en CHF	1 053.89	1 042.96	1 034.42
Agio	11,97%	7,39%	3,92%
Cours de clôture en CHF	1 180.00	1 120.00	1 075.00
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	1 235.00	1 250.00	1 075.00
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	1 120.00	1 060.00	955.00
Distribution par part en CHF	42.00	41.00	41.00
Rendement sur distribution	3,56%	3,66%	3,81%
Quote-part de distribution	95,38%	99,42%	92,87%
Performance	9,02%	8,05%	11,35%
Rendement de placement	5,14%	4,95%	5,92%
Coefficient d'endettement en % valeurs vénales ³⁾	13,81%	12,76%	13,74%
Rentabilité des fonds propres (ROE) imputable aux porteurs de parts du fonds	4,80%	4,38%	5,42%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	4,32%	4,17%	5,00%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,73%	72,89%	74,03%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,85%	0,86%	0,85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)	0,92%	0,90%	0,97%
Taux des pertes sur loyers	4,50%	4,50%	5,92%

¹⁾ Les chiffres clés ont été adaptés à la nouvelle SFAMA information spécialisée «indices des fonds immobiliers» (état au 13 septembre 2016).

²⁾ Les chiffres clés ont été adaptés au nouveau mode de calcul OPC-FINMA.

³⁾ Montant maximum des gages: un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles (art. 65, al. 2, LPCC / art. 96, al. 1, OPCC).

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 commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

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 en 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 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 en partie par la direction du fonds ou être retenus en tout ou en 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 de fonds 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 règlements 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. Il 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 immobilier lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé. Les distributions de revenus du fonds immobilier sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis à l'investisseur. Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Le fonds immobilier peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé fédéral retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicable dans le pays d'investissement.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les distributions de revenus d'un fonds immobilier suisse à un investisseur domicilié à l'étranger (ci-après «investisseur étranger») sont effectuées sans déduction de l'impôt anticipé suisse, pour autant que les revenus soient pour 80% au moins d'origine étrangère. Dans ce cas, une déclaration bancaire (affidavit) d'une banque en Suisse ou à l'étranger doit exister. L'affidavit contiendra la confirmation écrite d'une banque dépositaire que des parts du fonds appartenant à un investisseur étranger se trouvent dans son dépôt au moment de l'échéance du rendement, que ce porteur en a la jouissance et que le rendement des parts sera crédité sur un compte tenu par elle pour ce client. Si un investisseur étranger fait l'objet, dans un tel fonds immobilier, d'une déduction d'impôt anticipé, il peut demander le remboursement de l'impôt directement auprès de l'Administration fédérale des contributions à Berne en se fondant sur le droit suisse.

Il ne peut pas être garanti que les revenus du fonds immobilier proviennent pour 80% au moins de sources étrangères.

Le fonds de placement a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

Le fonds de placement 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 oeuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/Etats-Unis».

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

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 en Suisse. 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 actuel de parts peut au maximum être doublé. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants (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 de l'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 quatre 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 cinq (5) francs.

Commission de rachat

La commission de rachat représente au maximum 5,00% de la valeur nette d'inventaire (voir § 18 ch. 2 du contrat de fonds).

Négoce

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

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 ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, en faisant paraître un avis dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce et la Neue Zürcher Zeitung (voir ch. 5.4 du prospectus et § 23 du contrat de fonds).

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 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 et les rapports annuels et semestriels actualisés peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. Pour tout complément d'information sur le Credit Suisse Real Estate Fund International, prière de se référer au prospectus avec contrat de fonds intégré figurant en annexe du présent Prospectus.

Informations concernant la direction du fonds

Indications générales concernant 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 souscrit de la direction du fonds s'élève depuis le 30 juin 1994 à CHF 7 mio. 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.

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 enregistrée 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 oeuvre 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

Gebhard Giselbrecht, Membre, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

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

Gebhard Giselbrecht, Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA

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

Dr. Christoph Zaborowski

Direction

La direction de la direction du fonds se compose comme suit:

Thomas Schärer, CEO et Legal Counsel a.i.

Patrick Tschumper, CEO adjoint et responsable Fund Solutions

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 en cours concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International.

**Délégation des décisions
de placement**

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

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA est autorisé en tant que gestionnaire de placements collectifs de capitaux et soumis à la surveillance de la FINMA. Les collaborateurs de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, une filiale de Credit Suisse AG et de Credit Suisse (Suisse) SA, se caractérisent par une expérience de longue date dans les domaines de la gestion de fortune et du conseil en placement pour les domaines de la gestion de fortune et du conseil en placement pour des clients privés et institutionnels, nationaux et internationaux.

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 Asset Management (Suisse) SA.

**Délégation de tâches
partielles**

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles 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 et Collateral Management.
- Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse: tâches relevant des ressources humaines et Business Risk Management.
- Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse: Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles, entre autres).
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches relevant des domaines suivants: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), 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 susmentionnées du groupe. D'autres tâches partielles peuvent être déléguées à ces sociétés.

La gestion des immeubles et l'entretien technique sont délégués aux entreprises suivantes:

Australie	CBRE (C) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (VIC) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. Knight Frank Australia Pty Ltd. Multiplex Property Services Pty Ltd.
Chili	CBRE Chile SA
Allemagne	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grande-Bretagne	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irlande	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japon	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Canada	Canderel Management Inc. Colliers Macaulay Nicolls Inc. Swissreal Real Estate Services Ltd.
Nouvelle-Zélande	CBRE Ltd.
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle B.V.
Etats-Unis	CBRE Inc. Cushman & Wakefield of Massachusetts Inc. Cushman & Wakefield of California Inc. Tishman Speyer Properties L.P.

Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

Informations concernant 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 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 fond 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 oeuvre 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 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 immobilier 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, assume la fonction de la société d'audit.

Experts chargés des estimations 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.

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les personnes suivantes en tant qu'experts indépendants:

- Andreas Ammann, architecte diplômé EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- Marco Feusi, architecte dipl. ETS, Wüest Partner AG, Zurich
- Gino Florentin, architecte dipl. ETS, Wüest Partner AG, Zurich
- Pascal Marazzi-de Lima, architecte dipl. EPF, 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.

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Ils confirment à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé (méthode CFA) toutes les estimations de valeur vénale effectuées à l'étranger. Ce faisant, ils garantissent que les valeurs vénales des immeubles sont estimées conformément aux prescriptions suisses. Les experts chargés des estimations veillent également à ce que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires.

Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

**Comptabilité,
conseil fiscal,
administration**

Pour les tâches liées à la comptabilité, au conseil fiscal et à l'administration des sociétés affiliées, il est fait appel aux prestataires suivants: Alter Domus, CBRE Inc., Citco, Colliers, Cushman & Wakefield of Pennsylvania Inc., Ernst & Young, Garrigues, Gowlings, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co. Ltd., Tishman Speyer Properties L.P., TMF Group et TMI Associates. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

Risques

Risques d'investissement

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund International est soumis aux dispositions protégeant les investisseurs figurant 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 fonds immobilier Credit Suisse Real Estate Fund International dans le cadre de cette émission, doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-après. 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.

Placements immobiliers à l'étranger

Lors de placements immobiliers, une grande importance est en général accordée à l'emplacement des immeubles et au développement de cet emplacement. Pour les immeubles à l'étranger, les facteurs en rapport avec l'emplacement, qui influencent de manière déterminante l'estimation de l'immeuble, sont élargis du fait qu'il existe entre autres également des directives qui diffèrent de la systématique juridique et fiscale en Suisse, et du fait que la valeur de l'immeuble peut également être influencée de manière déterminante par les risques de change. De plus, les immeubles étrangers sont soumis à un risque administratif plus élevé et à d'éventuelles complications techniques, incluant le risque de transfert pour les revenus courants ou les produits de 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.

Dépendance liée aux développements conjoncturels

Credit Suisse Real Estate Fund International investit dans des valeurs immobilières de différents pays et dépend donc d'éventuels développements conjoncturels et économiques divergents. Une dégradation de la situation économique dans certains pays peut avoir un impact considérable sur le marché immobilier local, alors que les marchés immobiliers dans d'autres pays seront éventuellement moins touchés par ces développements. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un ralentissement économique généralisé, des modifications des taux d'inflation ou de la dette étatique dans certains pays ou l'attractivité de l'emplacement des immeubles dans des secteurs économiques centraux d'un pays par rapport à d'autres centres économiques dudit pays ou sur le plan international.

Liquidité restreinte

Les marchés immobiliers des pays d'investissement se caractérisent 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.

Coûts

Comme le fonds immobilier investit dans des objets immobiliers à l'étranger, des coûts plus élevés (par exemple des frais d'administration plus élevés, la collaboration d'experts pour les estimations locales ou d'autres conseillers) peuvent intervenir en comparaison avec des investissements dans l'immobilier en Suisse, coûts qui peuvent avoir une influence négative sur la rentabilité du fonds immobilier.

Risque de change

Le fonds immobilier effectue des investissements principalement à l'étranger. Le résultat des activités d'investissement dans les différents pays d'investissement est déterminé dans les monnaies correspondantes et converti en francs suisses pour l'établissement des comptes annuels. De même, le financement des immeubles à l'étranger se fera dans la monnaie du pays concerné. Les fluctuations des taux de change peuvent avoir une incidence négative sur le rendement du fonds immobilier, même si celui-ci peut couvrir les risques de change au moyen d'instruments financiers dérivés.

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 dans les différents pays d'investissement, 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 dans les pays d'investissement. Toutefois, conformément au 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 peut être grevé 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).

Modifications des marchés immobiliers des pays d'investissement

Des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires dans les pays d'investissement. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale dans le pays d'investissement concerné. 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 et le pays d'investissement.

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.

Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition ou avant le début des travaux 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.

Concurrence

Le fonds immobilier est notamment en concurrence directe avec des sociétés immobilières importantes et établies sur les marchés immobiliers étrangers relativement à ses investissements dans des objets immobiliers appropriés. En tant que nouveau concurrent sur le marché immobilier étranger et en raison de la situation concurrentielle déjà existante, l'acquisition de nouveaux biens immobiliers appropriés sera rendue plus difficile selon la situation de l'offre. En outre, des concurrents étant actifs sur le marché immobilier international, bénéficient non seulement d'un portefeuille immobilier plus étoffé, mais aussi de moyens financiers plus élevés. Cela pourrait conduire à ce qu'il soit difficile pour le fonds immobilier de trouver des objets d'investissement, respectivement qu'on lui fasse des offres à des conditions moins attractives.

Modifications des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures du contexte juridique dans les pays dans lesquels il est prévu d'investir, 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 du marché immobilier, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Participations à des sociétés immobilières

Les risques spécifiques susmentionnés existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. De plus, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent

être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.

**Conflits d'intérêts
éventuels**

Les collaborateurs de Credit Suisse Funds AG, de Credit Suisse (Suisse) SA, de Credit Suisse AG et du Credit Suisse Asset Management (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 de souscription en Suisse. Le prix (théorique) pour le négoce des parts de fonds à partir du 29 mai 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 International et les droits de souscription par la banque dépositaire 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 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 § 17 ch. 5 du contrat de fonds), en particulier lorsqu'un nombre élevé des parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussion 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 augmentation passée des valeurs ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.

Modifications du portefeuille du 1^{er} janvier 2017 au 12 mai 2017, sociétés immobilières du fonds

Modification du portefeuille du 1^{er} janvier 2017 au 12 mai 2017

Achats	Type d'immeuble	Pays	Surface en m²
Adelaide, 25 Grenfell Street	Immeuble à usage commercial	Australie	1 956
Chicago, 1333 North Kingsbury Street	Immeuble à usage commercial	Etats-Unis	5 342
Portland, 1320 Broadway	Immeuble à usage commercial	Etats-Unis	3 723
Ventes	Type d'immeuble	Pays	Surface en m²
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Immeuble à usage commercial	Pays-Bas	4 265
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	Immeuble à usage commercial	Etats-Unis	1 756

Sociétés immobilières du fonds

Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zoug
CS REFI Chile Fund Holding AG, Zoug

Les deux holdings à Zoug et leurs sociétés nationales appartiennent à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund International. Seule exception, une société immobilière étrangère où un actionnaire minoritaire détient 20% des actions. Le 6 avril 2017 le Credit Suisse Real Estate Fund International a signé un contrat d'achat pour acquérir les 20% des actions de l'actionnaire minoritaire. Le transfert de propriété sera exécuté le 31 mai 2017.

Développements durant l'exercice comptable 2016 et perspectives

Conditions cadres macroéconomiques

La croissance économique mondiale a atteint 3,0% en 2016, affichant ainsi une vigueur comparable à celle des années précédentes. Avec une croissance de 5,8%, les pays asiatiques hors Japon ont une nouvelle fois enregistré la plus forte dynamique, notamment grâce à la solide expansion de l'économie chinoise (6,7%). En 2016, le Japon a vu son économie croître de 1,0%, un niveau certes toujours modeste, mais en légère hausse par rapport à l'année précédente (0,5%). Soutenue par la stabilisation des marchés des matières premières, la croissance du produit intérieur brut réel a atteint 2,4% en Australie et 4,1% en Nouvelle-Zélande.

En dépit des incertitudes engendrées par le Brexit, la plupart des pays européens ont connu une évolution positive en 2016. Suite à la décision du peuple britannique, la croissance réelle du PIB a certes ralenti en Grande-Bretagne pour s'inscrire à 1,8%, contre 2,2% en 2015, mais l'économie s'est montrée nettement plus stable que prévu grâce aux dépenses de consommation élevées. La dynamique économique a continué de s'améliorer dans la zone euro, où le produit intérieur brut réel s'est accru de 1,7% en 2016, contre 1,5% en 2015. Le nombre des sans-emploi a continué de baisser dans la plupart des pays. Certains d'entre eux, comme la France et l'Italie, restent toutefois confrontés à de gros problèmes, tels que le chômage structurel et le manque de compétitivité. Dans ces deux pays, la croissance en 2016 n'a atteint que 1,2% et 0,9% respectivement. Avec des taux de croissance de 4,5% et de 3,2% respectivement, l'Irlande et l'Espagne ont une nouvelle fois enregistré la plus forte expansion en 2016. L'économie allemande a quant à elle progressé de 1,8%, contribuant ainsi à la dynamique de croissance de la zone euro.

En Europe, le bas niveau persistant de l'inflation se traduit par une politique monétaire toujours très expansive dans la zone euro. En décembre 2016, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé qu'elle prolongeait son programme de rachat d'actifs (Quantitative Easing) jusqu'à fin 2017, mais à un rythme légèrement réduit par rapport à 2016. Compte tenu des risques latents liés à la procédure du Brexit, et malgré la hausse de l'inflation induite par la dépréciation de la livre sterling, la Banque d'Angleterre a elle aussi renoncé à déclencher le cycle de normalisation de sa politique monétaire.

Outre-atlantique, les économies des Etats-Unis et du Canada ont connu une évolution positive en 2016. En s'inscrivant à 1,6%, la croissance s'est révélée satisfaisante aux Etats-Unis. L'amélioration de la situation sur le marché du travail a incité la Réserve fédérale américaine à franchir une étape supplémentaire sur la voie de la normalisation monétaire et à relever son taux directeur en décembre 2016 pour le faire passer de 0,50% à 0,75%. Soutenue par la reprise des marchés des matières premières, la croissance de l'économie canadienne s'est stabilisée en 2016 pour s'établir à 1,3%.

Marché des surfaces commerciales et de l'investissement

Les fondamentaux solides des marchés des surfaces de bureaux et de vente ainsi que le bas niveau persistant des taux d'intérêt dans la plupart des principaux pays se sont une nouvelle fois traduits par une demande soutenue de placements immobiliers. En 2016, le volume

d'investissement des marchés immobiliers n'a été que légèrement inférieur à celui de l'année précédente, qui fut une excellente année. La valeur globale des transactions a ainsi atteint près d'USD 830 milliards (source: Real Capital Analytics).

Les valeurs en capital ont continué de se redresser, alors que les taux de capitalisation ont reculé sur les marchés du monde entier. Sur certains marchés, ces taux se situent à leur plus bas niveau depuis la crise financière; malgré cela, les placements immobiliers présentent toujours des primes de risque élevées par rapport aux rendements des emprunts d'Etat. Les surfaces nettes ont été absorbées sans autre par le marché, tandis que l'activité de construction et de développement demeurerait modérée. En recul, les taux de vacance des surfaces de bureaux sont passés de 12,1% à 11,9% (source: JLL), ce qui s'est traduit dans la plupart des régions par une hausse des loyers.

La demande est restée soutenue pour les immeubles dits «core». Ces biens se caractérisent par un emplacement favorable, la nature du bâtiment neuf ou rénové et des baux à long terme conclus avec des locataires très solvables. Sur fond de taux d'intérêt bas, ces objets continuent à offrir un supplément de rendement par rapport à de nombreux emprunts à revenu fixe. L'intérêt pour les immeubles «value added» situés en dehors des centres a continué d'augmenter compte tenu de l'évolution économique en Europe et aux Etats-Unis.

Les prix des immeubles commerciaux en Allemagne et en Australie ont enregistré la plus forte progression parmi les marchés liquides et transparents. Les biens immobiliers en Irlande et en Espagne ont une nouvelle fois été très demandés. En Amérique du Nord, l'intérêt des investisseurs s'est renforcé pour les biens immobiliers au Canada, tandis qu'en Asie, c'est le marché immobilier singapourien qui a retenu l'attention.

Perspectives

Conditions cadres macroéconomiques

L'expansion de l'économie mondiale devrait s'accélérer en 2017, par rapport à l'année précédente. Nous tablons sur une croissance du PIB réel global de quelque 3,5%. Les risques liés à la conjoncture ont quelque peu diminué en Chine et dans les pays producteurs de matières premières, mais en 2017, ce sont les risques politiques (élections nationales en Europe, nouveau gouvernement aux Etats-Unis, négociations sur le Brexit) qui domineront l'actualité. Les prévisionnistes annoncent une croissance de 2,0% pour les Etats-Unis et le Canada, et de 2,0% pour le Chili. Compte tenu des perspectives positives pour l'économie américaine et de la politique d'investissement ambitieuse du nouveau gouvernement, la Fed devrait procéder en 2017 à une lente normalisation de sa politique monétaire. Vu les incertitudes qui planent sur la croissance mondiale, ce processus de normalisation devrait toutefois s'effectuer de manière prudente et graduelle.

Dans les pays de la zone euro, la croissance devrait s'inscrire aux alentours de 1,6%, un niveau comparable à celui de 2016. Les pays qui ont été touchés par la récession durant la crise de l'euro, comme l'Espagne et l'Irlande, devraient afficher une croissance supérieure à

celle de l'Allemagne en 2017. Après l'annonce faite par la BCE de prolonger son programme de rachat d'actifs jusqu'à fin 2017, il est probable que les taux d'intérêt se maintiendront à un très bas niveau en Europe. Avec une croissance de l'ordre de 1,5%, la dynamique économique devrait se relâcher un peu au Royaume-Uni en raison des incertitudes liées à la procédure de sortie de l'UE.

Pour l'Asie sans le Japon, les économistes du Credit Suisse prévoient pour 2017 une croissance de 5,9%, alimentée pour l'essentiel par la dynamique de l'économie chinoise. La croissance devrait atteindre 2,6% en Australie et 2,9% en Nouvelle-Zélande. Au Japon enfin, la croissance en 2017 devrait rester tout aussi modeste qu'en 2016 et se situer aux alentours de 1,2%.

Marché des surfaces commerciales et de l'investissement

Dans les pays industrialisés, la dynamique attendue de l'économie devrait s'accompagner, en 2017, d'une solide progression de l'emploi et d'une vigoureuse demande de surfaces. Sur la plupart des marchés, l'offre de nouvelles surfaces arrivant sur le marché en 2017 devrait légèrement augmenter par rapport à l'année précédente. Nous pensons dès lors que les taux de vacance resteront plus ou moins stables en 2017 sur la majorité des marchés. Les loyers des surfaces bénéficiant d'une situation centrale devraient en moyenne progresser dans les trois régions, mais à un rythme modéré, tandis que des taux de croissance de 2 à 3% sont prévus dans la plupart des grandes villes.

Compte tenu du bas niveau persistant des taux, l'intérêt des investisseurs pour les placements immobiliers demeure élevé. Dans certaines régions, l'accès au capital a été sensiblement amélioré pour les investisseurs immobiliers, si bien que l'utilisation de capitaux empruntés va augmenter. Cela laisse supposer que les volumes de transactions se maintiendront à des niveaux élevés en 2017.

Les principaux risques pour les estimations immobilières résident dans le cycle de prix déjà avancé sur certains marchés ainsi que dans la baisse des taux de capitalisation et d'escompte. Une progression plus soutenue des taux d'intérêt devrait également s'accompagner sur les marchés immobiliers d'une hausse des taux de capitalisation. Un ralentissement plus marqué que prévu de l'activité économique mondiale constitue un risque supplémentaire. Celui-ci devrait toutefois être atténué pour les placements immobiliers globaux par la persistance de taux bas.

Index des informations financières

Compte de fortune au 31 décembre 2016 (révisé)

Compte de résultats 2016 – arrêté au 31 décembre 2016 (révisé)

Liste des immeubles au 31 décembre 2016

Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2016

Rapport d'évaluation au 31 décembre 2016

Rapport de la société d'audit au 31 décembre 2016

Compte de fortune au 31 décembre 2016

	31.12.2016	31.12.2015
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	150 966 720	109 688 451
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	15 965 841	21 852 884
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	2 706 691 489	2 393 824 901
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	130 333 655	85 745 622
Total immeubles	2 837 025 144	2 479 570 523
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	0	271 500 000
Instruments financiers dérivés	11 727 238	–6 889 830
Autres actifs	41 984 836	21 135 851
Fortune totale du fonds	3 057 669 779	2 896 857 879
Passif		
Engagements à court terme		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	23 858 133	17 532 790
– Autres engagements à court terme	73 906 911	56 558 332
Total des engagements à court terme	97 765 044	74 091 122
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	368 076 396	298 975 236
Total des engagements à long terme	368 076 396	298 975 236
Total engagements	465 841 440	373 066 358
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 591 828 339	2 523 791 521
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	175 642 499	133 406 365
Fortune nette du fonds	2 416 185 840	2 390 385 156
– dont imputable aux intérêts minoritaires	3 862 433	3 075 386
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds	2 412 323 407	2 387 309 770
Nombre de parts en circulation	2 288 970	2 288 970
Valeur d'inventaire par part	1 053.89	1 042.96
Moins distribution exercice 2016 (coupon n° 12)	42.00	41.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1 011.89	1 001.96
Variation de la fortune nette du fonds des porteurs de parts du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 387 309 770	2 185 622 160
Distributions	–93 847 770	–86 628 736
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	184 081 846
Résultat total	114 561 407	103 734 500
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	4 300 000	500 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 412 323 407	2 387 309 770

Informations concernant les années précédentes		
	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
31.12.2016	2 412 323 407	1 053.89
31.12.2015	2 387 309 770	1 042.96
31.12.2014	2 185 622 160	1 034.42

Cours de conversion	au 31.12.2016	au 31.12.2015
CAD/CHF	0.757886	0.720612
EUR/CHF	1.072126	1.087386
GBP/CHF	1.255853	1.475374
100 JPY/CHF	0.871276	0.832121
AUD/CHF	0.735939	0.728278
USD/CHF	1.016350	1.001000
NZD/CHF	0.708605	0.685258
100 CLP/CHF	0.151743	0.141265
100 CLP/USD	0.149302	0.141124
UF/CHF	39.981215	36.204934

Compte de résultats 2016 – arrêté au 31 décembre 2016

	1.1.2016 jusqu'au 31.12.2016	1.1.2016 jusqu'au 31.12.2016	1.1.2015 jusqu'au 31.12.2015	1.1.2015 jusqu'au 31.12.2015
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		431 358		637 138
Loyers (rendements bruts)		162 999 240		144 604 942
Revenus des hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques		453 584		599 582
Autres revenus		75 706		48 568
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		6 310 492
Total des revenus		163 959 888		152 200 722
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	10 880 482		10 064 581	
Autres intérêts passifs	28 627		812	
Rentes de droits du superficie payées	1 101 626		796 304	
Entretien et réparations	11 254 956		10 005 415	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	6 847 095		7 096 242	
Frais d'estimation et de révision	1 549 312		1 332 339	
Amortissements sur immeubles (aménagement locatifs)	8 264 192		7 565 938	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	4 300 000		500 000	
– Prélèvements	0		0	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction du fonds	17 381 147		16 071 422	
– à la banque dépositaire	716 193		655 687	
– au gestionnaire de biens immobiliers	1 154 735		1 176 346	
Frais relatifs au rapport de gestion	31 354		43 764	
Emoluments de surveillance	6 000		7 500	
Autres charges	3 954 773		2 835 825	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	67 470 492	67 470 492	58 152 175	58 152 175
Résultat net		96 489 396		94 048 547
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–1 982		157 987
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		96 491 378		93 890 560
Gains et pertes en capital réalisés sur placements		11 589 145		4 659 297
Gains et pertes en capital réalisés sur devises		–50 539 086		72 715 246
Résultat réalisé		57 539 455		171 423 090
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–1 982		157 987
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		57 541 437		171 265 103
Gains et pertes en capital non réalisés sur placements		83 652 119		96 371 712
Gains et pertes en capital non réalisés sur devises		16 225 341		–133 919 362
Variation des impôts dus en cas de liquidation		–42 236 134		–29 982 953
Résultat total		115 180 781		103 892 487
– dont imputable aux intérêts minoritaires		619 374		157 987
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		114 561 407		103 734 500
Utilisation du résultat des porteurs de parts du fonds				
Produit net de l'exercice		96 491 378		93 890 560
Report de l'exercice précédent		10 129 831		10 087 041
Résultat disponible pour la distribution		106 621 209		103 977 601
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		–96 136 740		–93 847 770
Report à nouveau		10 484 469		10 129 831

Cours de conversion moyens	du 1.1.–31.12.2016	du 1.1.–31.12.2015
CAD/CHF	0.747510	0.747486
EUR/CHF	1.089983	1.064016
GBP/CHF	1.329596	1.470844
100 JPY/CHF	0.907045	0.797112
AUD/CHF	0.734761	0.719485
USD/CHF	0.989463	0.964508
NZD/CHF	0.689692	0.669627
100 CLP/CHF	0.146953	0.146383
100 CLP/USD	0.148518	0.151770
UF/CHF	38.280110	36.680495

Liste des immeubles en francs suisses (CHF) 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	Pays	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							
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Pays-Bas	1	119	7 685	4 265	1991	20.03.2008
Amsterdam, «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Pays-Bas	1	151	12 213	5 065	2001	20.03.2008
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1-8	Pays-Bas	1	487	19 515	4 571	2010	01.09.2010
Arnheim, Koningstraat 26-37	Pays-Bas	1	434	10 471	4 718	1969/2015	15.10.2007
Berlin, Invalidenstrasse 91	Allemagne	1	40	6 438	1 379	2011	01.07.2011
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	2	309	20 380	6 211	1930/1993/2004	15.07.2011
Boston, «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	1	134	31 249	3 361	1927/2001	25.09.2009
Brisbane, 55 Elizabeth Street	Australie	1	68	19 658	1 998	2013	17.06.2011
Brisbane, 99 Melbourne Street	Australie	1	49	6 393	2 706	2004	30.10.2015
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Grande-Bretagne	1	82	7 021	2 569	2002	06.08.2009
Canberra*, 62 Northbourne Avenue	Australie						
Cardiff, 5 Callaghan Square	Grande-Bretagne	1	41	4 909	2 450	2008	25.10.2011
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	1	87	22 721	1 811	1957/2007	15.12.2011
Den Haag, Anna van Saksenlaan 69/71	Pays-Bas	1	113	9 324	4 510	2003	29.09.2006
Dublin, «La Touche House», IFSC	Irlande	1	169	9 500	4 117	1990	01.05.2013
Fukuoka, 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japon	1	4	1 494	592	2005	22.12.2011
Hanovre, «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Allemagne	1	33	11 055	2 848	1850/2002	01.08.2005
Houston, 919 Milam Street	USA	1	471	50 439	5 806	1956/1992/2006	23.05.2013
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grande-Bretagne	1	202	5 234	5 388	1996	16.09.2009
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Grande-Bretagne	1	180	10 087	6 810	1999	12.05.2016
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Grande-Bretagne	1	17	8 736	1 936	1991	10.02.2010
Mayence, «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Allemagne	2	321	16 641	4 945	2003	28.12.2006
Melbourne, «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australie	1	121	18 022	1 894	1991	30.04.2008
Montreal, «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Canada	1	477	37 081	2 907	1967	30.06.2006
Munich, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	1	194	24 674	5 353	2007	10.02.2012
Nagoya, «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japon	1	124	9 914	1 979	2008	18.12.2015
Osaka, «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japon	1	140	14 724	3 001	1995	22.04.2016
Osaka, «YM Building», 15-3, 15-4, 15-5-, 15-6, 15-7, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japon	1	94	9 966	2 872	1991	22.04.2016
Perth, 190 St Georges Terrace	Australie	1	72	9 338	1 832	1982	05.02.2016
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	1	12	13 639	3 013	1959/1999	12.09.2006
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	1	54	17 200	1 756	1908/1926/2000	31.10.2013
Santiago du Chili, Apoquindo 5400, Las Condes	Chili	2	765	22 265	4 069	2014	15.05.2014
Santiago du Chili, «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chili	1	285	8 651	2 025	2010	27.04.2010
Sydney, «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australie	1	222	23 104	1 832 ²⁾	2007	03.03.2008
Tokyo, «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japon	1	24	4 298	582	1964/2005	22.09.2006
Toronto, 121 Bloor Street East	Canada	1	227	22 664	2 104	1982	15.02.2005
Toronto, 160 Bloor Street East	Canada	1	369	35 348	4 593	1982	15.02.2005
Washington, 1099 New York Avenue	USA	1	168	16 563	1 610	2008	21.09.2009
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Nouvelle-Zélande	1	159	35 267	5 365	1966/2009/2011	15.11.2012
Total II		41	7 018	613 881	124 843		
Dont en propriété par étage							
Dont en droit de superficie							
Immeubles à usage mixte							
Total III		-	-	-	-		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction							
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	2	-	-	1 739	1929/2017	01.08.2011
Total IV		2	-	-	1 739		
Immeubles en droit de superficie							
Total V		-	-	-	-		
Total général		43	7 018	613 881	126 582		
Dont en propriété par étage							
Dont en droit de superficie							

* Immeubles vendus durant la période sous revue

1) Non annualisé

2) Copropriété ²/₁₀₀ = 1 832 m² (surface totale de l'immeuble = 3 663 m²)

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 excl. en droit de superficie	30 091 693	11 310 929	1 709 318	-	-	1 709 318	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	44 942 209	21 839 207	2 475 998	422 692	17,07	2 053 306	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	71 842 417	54 581 935	6 021 549	-	-	6 021 549	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	52 856 374	25 484 435	2 025 687	1 227 687	60,61	798 000	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	23 909 009	27 071 182	1 496 085	85 983	5,75	1 410 102	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	66 639 573	74 469 872	4 569 506	-	-	4 569 506	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	119 800 278	207 142 294	10 176 805	-	-	10 176 805	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	123 215 205	161 119 125	10 081 191	-	-	10 081 191	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	30 170 295	26 751 383	1 997 274	14 413	0,72	1 982 861	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	28 973 240	31 120 037	2 195 362	-	-	2 195 362	-	-	-	-	-	-	-
			2 453 629	-	-	2 453 629							
Propriété exclusive	18 522 064	18 674 534	1 295 395	-	-	1 295 395	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	97 329 128	99 317 722	6 459 094	58 212	0,90	6 400 882	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	43 017 154	26 063 383	2 153 350	-	-	2 153 350	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	39 128 244	80 216 467	3 769 368	-	-	3 769 368	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	39 018 414	40 474 865	1 942 346	-	-	1 942 346	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	31 086 306	34 844 095	1 917 655	69 444	3,62	1 848 211	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	125 805 380	110 182 504	11 609 889	1 840 691	15,85	9 769 198	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	20 470 229	17 242 862	1 931 249	-	-	1 931 249	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	52 796 060	47 973 585	2 255 571	-	-	2 255 571	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	64 177 730	94 276 885	3 997 252	-	-	3 997 252	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	75 713 639	76 013 733	4 393 579	40 944	0,93	4 352 635	-	29	7	-	-	-	-
Propriété exclusive	73 418 392	73 630 697	4 837 269	182 032	3,76	4 655 237	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	71 266 228	75 098 924	5 754 028	1 003 472	17,44	4 750 556	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	83 230 479	88 943 573	5 493 781	116 397	2,12	5 377 384	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	66 274 822	65 202 985	3 215 964	202 389	6,29	3 013 575	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	87 592 632	89 584 424	2 922 805	34 641	1,19	2 888 164	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	48 467 446	50 890 186	1 604 964	26 517	1,65	1 578 447	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	51 113 703	42 375 368	4 074 998	276 426	6,78	3 798 572	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	40 093 521	42 960 089	2 698 415	46 150	1,71	2 652 265	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	117 362 733	134 351 307	6 703 060	871 114	13,00	5 831 946	-	-	-	-	-	-	-
Propriété par étage	67 954 326	80 322 260	6 310 660	904 087	14,33	5 406 573	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	21 144 804	36 446 877	2 698 732	62 905	2,33	2 635 827	-	-	-	-	-	-	-
Copropriété	93 831 648	101 427 113	5 980 185	-	-	5 980 185	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	75 911 941	45 871 636	1 982 909	96 412	4,86	1 886 497	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	41 578 223	62 965 169	3 972 628	49 011	1,23	3 923 617	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	65 541 429	128 363 152	6 874 361	12 618	0,18	6 861 743	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	99 814 298	180 879 810	9 421 758	41 382	0,44	9 380 376	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	117 939 453	121 206 885	9 211 190	-	-	9 211 190	-	-	-	-	-	-	-
	2 422 040 719	2 706 691 489	170 684 859	7 685 619	4,50	162 999 240	-	29	7	-	-	-	-
	67 954 326	80 322 260	6 310 660	904 087	14,33	5 406 573							
	231 471 696	176 760 623	16 332 843	471 703	2,89	15 861 140							
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	125 804 226	130 333 655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	125 804 226	130 333 655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 547 844 945	2 837 025 144	170 684 859	7 685 619	4,50	162 999 240	-	29	7	-	-	-	-
	67 954 326	80 322 260	6 310 660	904 087	14,33	5 406 573							
	231 471 696	176 760 623	16 332 843	471 703	2,89	15 861 140							

Appartements										Immeubles à usage professionnel						
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinémas/hôtels/restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciaux		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	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	109	-	-	9	7 219	-	-	1	466	-	-	10	7 685	100,00
-	-	-	127	-	-	23	11 783	-	-	1	430	-	-	24	12 213	100,00
-	-	-	480	-	-	7	19 515	-	-	-	-	-	-	7	19 515	100,00
-	-	-	412	3	1 889	10	7 878	-	-	7	704	2	-	22	10 471	100,00
-	-	-	28	-	-	11	6 438	-	-	-	-	1	-	12	6 438	100,00
-	-	-	288	9	17 098	6	2 226	-	-	6	1 056	-	-	21	20 380	100,00
-	-	-	110	2	407	21	30 566	-	-	-	-	1	276	24	31 249	100,00
-	-	-	50	3	524	14	18 627	-	-	1	507	-	-	18	19 658	100,00
-	-	-	39	2	355	6	6 038	-	-	-	-	2	-	10	6 393	100,00
-	-	-	75	-	-	7	7 021	-	-	-	-	-	-	7	7 021	100,00
-	-	-	31	-	-	10	4 909	-	-	-	-	-	-	10	4 909	100,00
-	-	-	58	1	927	23	21 291	1	503	-	-	4	-	29	22 721	100,00
-	-	-	107	-	-	6	9 324	-	-	-	-	-	-	6	9 324	100,00
-	-	-	150	-	-	16	9 348	-	-	3	152	-	-	19	9 500	100,00
-	-	-	-	4	1 494	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 494	100,00
-	-	-	-	1	5 217	15	4 400	1	79	16	1 359	-	-	33	11 055	100,00
-	-	-	365	11	1 390	58	45 971	5	1 445	16	1 396	16	237	106	50 439	100,00
-	-	-	198	-	-	4	5 234	-	-	-	-	-	-	4	5 234	100,00
-	-	-	171	-	-	6	9 625	-	-	2	462	1	-	9	10 087	100,00
-	-	-	7	-	-	10	8 736	-	-	-	-	-	-	10	8 736	100,00
36	2 685	16,13	181	44	6 643	17	4 784	5	553	33	1 974	5	2	104	13 956	83,87
-	-	-	100	4	668	15	17 354	-	-	-	-	2	-	21	18 022	100,00
-	-	-	353	10	932	74	34 890	-	-	36	1 259	4	-	124	37 081	100,00
-	-	-	161	1	343	13	19 506	1	247	14	1 679	4	2 899	33	24 674	100,00
-	-	-	96	3	1 441	25	8 473	-	-	-	-	-	-	28	9 914	100,00
-	-	-	105	1	912	30	13 392	-	-	1	53	3	367	35	14 724	100,00
-	-	-	59	1	116	31	9 831	-	-	1	19	2	-	35	9 966	100,00
-	-	-	43	1	293	24	9 045	-	-	-	-	4	-	29	9 338	100,00
-	-	-	-	9	13 168	-	-	1	378	2	93	-	-	12	13 639	100,00
-	-	-	-	2	1 446	31	15 107	1	142	20	505	-	-	54	17 200	100,00
-	-	-	653	2	709	26	20 742	-	-	84	814	-	-	112	22 265	100,00
-	-	-	227	1	88	21	8 296	-	-	36	267	-	-	58	8 651	100,00
-	-	-	210	1	104	10	22 931	-	-	1	69	-	-	12	23 104	100,00
-	-	-	4	-	-	10	3 660	-	-	6	638	4	-	20	4 298	100,00
-	-	-	157	1	37	38	21 752	-	-	21	875	10	-	70	22 664	100,00
-	-	-	304	7	1 513	32	33 161	2	305	17	369	7	-	65	35 348	100,00
-	-	-	137	1	211	21	15 511	1	517	7	324	1	-	31	16 563	100,00
-	-	-	134	3	277	17	34 097	-	-	3	819	2	74	25	35 267	100,00
36	2 685	0,44	5 729	128	58 202	697	528 681	18	4 169	335	16 289	75	3 855	1 253	611 196	99,56
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	2 685	0,44	5 729	128	58 202	697	528 681	18	4 169	335	16 289	75	3 855	1 253	611 196	99,56

Liste des immeubles dans la monnaie du pays Chiffres relatifs aux immeubles

Localité, adresse	Pays	Prix de revient monnaie du pays	Valeur vénale monnaie du pays	Produit des loyers théoriques ¹⁾ monnaie du pays
Yen (JPY)				
Fukuoka , 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japon	4 478 306 958	4 645 470 000	214 140 000
Nagoya , «Glass City Sakae», 3-11-31 Sakae, Naka-ku	Japon	7 606 639 268	7 483 620 000	354 553 937
Osaka , «KM Building», 20-1, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japon	10 053 373 639	10 281 980 000	322 233 784
Osaka , «YM Building», 15-3, 15-4, 15-5-, 15-6, 15-7, 7-Chome, Fukushima, Fukushima-ku	Japon	5 562 811 995	5 840 880 000	176 944 291
Tokyo , «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japon	8 712 731 740	5 264 880 000	218 611 979
Total JPY		36 413 863 600	33 516 830 000	1 286 483 991
Euro (EUR)				
Amsterdam , «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Pays-Bas	28 067 310	10 550 000	1 568 206
Amsterdam , «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Pays-Bas	41 918 775	20 370 000	2 271 593
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-8	Pays-Bas	67 009 304	50 910 000	5 524 443
Arnheim , Koningstraat 26-37	Pays-Bas	49 300 524	23 770 000	1 858 457
Berlin , Invalidenstrasse 91	Allemagne	22 300 559	25 250 000	1 372 576
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	62 156 475	69 460 000	4 192 273
Den Haag , Anna van Saksenlaan 69/71	Pays-Bas	40 123 226	24 310 000	1 975 581
Dublin , «La Touche House», IFSC	Irlande	36 495 938	74 820 000	3 458 190
Hanovre , «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Allemagne	28 995 012	32 500 000	1 759 344
Mayence , «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Allemagne	70 620 094	70 900 000	4 030 869
Munich , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	77 631 248	82 960 000	5 040 245
Rotterdam , «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	37 396 277	40 070 000	2 475 649
Total EUR		562 014 742	525 870 000	35 527 426
Dollar canadien (CAD)				
Montreal , «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Canada	94 032 913	99 090 000	7 697 593
Toronto , 121 Bloor Street East	Canada	54 860 788	83 080 000	5 314 481
Toronto , 160 Bloor Street East	Canada	86 479 271	169 370 000	9 196 347
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	165 993 601	171 970 000	-
Total CAD		401 366 573	523 510 000	22 208 421
Livre sterling (GBP)				
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	Grande-Bretagne	23 070 566	24 780 000	1 651 150
Cardiff , 5 Callaghan Square	Grande-Bretagne	14 748 592	14 870 000	974 277
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grande-Bretagne	16 299 861	13 730 000	1 452 508
Leeds , «Princes Exchange», Princes Square	Grande-Bretagne	42 040 000	38 200 000	1 696 433
London , «Earl Place», 15 Appold Street	Grande-Bretagne	51 102 900	75 070 000	3 006 366
Total GBP		147 261 919	166 650 000	8 780 734
Dollar australien (AUD)				
Brisbane , 55 Elizabeth Street	Australie	167 425 840	218 930 000	13 720 367
Brisbane , 99 Melbourne Street	Australie	40 995 645	36 350 000	2 718 263
Canberra* , 62 Northbourne Avenue	Australie			3 339 356
Melbourne , «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australie	99 761 518	100 050 000	6 583 459
Perth , 190 St Georges Terrace	Australie	69 453 723	57 580 000	5 546 018
Sydney , «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australie	127 499 219	137 820 000	8 138 953
Total AUD		505 135 945	550 730 000	40 046 416
Dollar US (USD)				
Boston , «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	117 873 054	203 810 000	10 285 180
Chicago , 250 South Wacker Drive	USA	95 763 396	97 720 000	6 527 878
Houston , 919 Milam Street	USA	123 781 552	108 410 000	11 733 525
San Francisco , «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	115 474 721	132 190 000	6 774 442
Washington , 1099 New York Avenue	USA	98 208 588	177 970 000	9 522 092
Total USD		551 101 311	720 100 000	44 843 117
Pesos chiliens (CLP)				
Santiago du Chili , Apoquindo 5400, Las Condes	Chili	44 782 511 000	52 933 091 000	4 294 339 000
Santiago du Chili , «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chili	13 934 616 000	24 018 819 000	1 836 459 000
Total CLP		58 717 127 000	76 951 910 000	6 130 798 000
Dollar de Nouvelle-Zélande (NZD)				
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Nouvelle-Zélande	166 438 923	171 050 000	13 355 512
Total NZD		166 438 923	171 050 000	13 355 512

¹⁾ Non annualisé

* Immeubles vendus durant la période sous revue

Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾ dans la monnaie du pays		en %	Produits Bruts (Produit net des loyers) monnaie du pays ¹⁾
-	-	-	214 140 000
22 312 963	6,29	-	332 240 974
3 819 120	1,19	-	318 414 664
2 923 430	1,65	-	174 020 861
10 629 291	4,86	-	207 982 688
39 684 804	3,08	-	1 246 799 187
-	-	-	1 568 206
387 797	17,07	-	1 883 796
-	-	-	5 524 443
1 126 336	60,61	-	732 121
78 885	5,75	-	1 293 691
-	-	-	4 192 273
-	-	-	1 975 581
-	-	-	3 458 190
63 711	3,62	-	1 695 633
37 564	0,93	-	3 993 305
106 788	2,12	-	4 933 457
42 340	1,71	-	2 433 309
1 843 421	5,19	-	33 684 005
1 342 420	17,44	-	6 355 173
65 566	1,23	-	5 248 915
16 879	0,18	-	9 179 468
-	-	-	-
1 424 865	6,42	-	20 783 556
-	-	-	1 651 150
-	-	-	974 277
-	-	-	1 452 508
-	-	-	1 696 433
-	-	-	3 006 366
-	-	-	8 780 734
-	-	-	13 720 367
19 616	0,72	-	2 698 647
-	-	-	3 339 356
247 743	3,76	-	6 335 716
376 212	6,78	-	5 169 806
-	-	-	8 138 953
643 571	1,61	-	39 402 845
-	-	-	10 285 180
58 832	0,90	-	6 469 046
1 860 293	15,85	-	9 873 232
880 391	13,00	-	5 894 051
41 824	0,44	-	9 480 268
2 841 340	6,34	-	42 001 777
615 222 000	14,33	-	3 679 117 000
42 806 000	2,33	-	1 793 653 000
658 028 000	10,73	-	5 472 770 000
-	-	-	13 355 512
-	-	-	13 355 512

Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2016

- Note 1:**
Restrictions de vente aux Etats-Unis/Cercle d'investisseurs
- 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 du fonds a prélevé une commission de gestion de 0,6% 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 lié à l'achat et à la vente de terrains et d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité moyenne de 1,6% calculée respectivement sur les prix d'achat et de vente.
 - A titre d'indemnité pour la gestion des différents immeubles, la direction a facturé au fonds durant la période sous revue les frais ne pouvant pas être répercutés sur les locataires représentant 0,7% des loyers encaissés (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 de capitaux, les valeurs vénales ont été recalculées au 31 décembre 2016 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. Pour les immeubles en cours de réalisation et les projets de construction, l'estimation s'effectue également à la valeur vénale. 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:**
Traitement fiscal en Allemagne
- En ce qui concerne le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne, il convient de noter que les données mentionnées au § 5 al. 1 chiffres 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (Investmentsteuergesetz [InvStG]) ne sont pas publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (Bundesanzeiger) et qu'aucune attestation au sens du § 5 al. 1 chiffre 3 de l'InvStG n'est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les informations relatives à la période sous revue n'ont pas été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier n'est pas considéré en Allemagne comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont donc invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

Note 5: 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 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)

- § 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.

- § 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).

- § 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:

- § 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. (...)

- 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 6: Modifications du contrat de fonds au 22 avril 2016

Par sa décision du 19 avril 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 22 avril 2016. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 3 mars 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 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 International

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

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. § 8 Politique de placement

Dans le cas du Credit Suisse Real Estate Fund Global (ch. 2 let. f) et du Credit Suisse Real Estate Fund International (ch. 2 let. g), les dispositions relatives à la composition des conseils d'administration des sociétés affiliées ont été adaptées 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, de collaborateurs 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, collaborateur de la direction du fonds ou collaborateur du gestionnaire de fortune) ait voix prépondérante. (...)

2. § 14 Droits de gage sur immeubles – Credit Suisse Real Estate Fund International

Dans le cas du Credit Suisse Real Estate Fund International, des modifications ont été effectuées afin d'adapter le contrat 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. Le ch. 2 a désormais la teneur suivante:

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 peut être grevé 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. 1 bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles des fonds immobiliers existants ne peut être grevé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.

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.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2 bis, 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. 1 bis OPCC.

Zurich, le 1^{er} mars 2016

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich

La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

Note 7: Modifications du contrat de fonds au 20 juillet 2016

Par sa décision du 15 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. Les modifications sont entrées en vigueur au 20 juillet 2016. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 9 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 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 International

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

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 de fonds des fonds immobiliers susmentionnés.

Sauf indications contraires, les modifications concernent les deux fonds immobiliers susmentionnés

1. Adaptation aux dispositions révisées de l'Ordonnance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers sur les placements collectifs de capitaux (OPC-FINMA) ainsi qu'à la documentation modèle de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA

L'OPC-FINMA entièrement révisée est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Dans ce contexte, la documentation modèle de la SFAMA a également été actualisée. Les modifications mentionnées au présent ch. 1 relatives à l'utilisation de techniques de placement (dérivés) servent à l'adaptation à l'OPC-FINMA entièrement révisée et à la nouvelle documentation modèle de la SFAMA.

§ 12 Instruments financiers dérivés

Conformément à l'art. 24 OPC-FINMA, il est précisé que la direction du fonds veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds de placement. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis à titre de placements conformément à ce contrat de fonds (ch. 1).

Conformément à l'art. 34 al. 1 OPC-FINMA, il est mentionné que l'utilisation de dérivés, compte tenu de la couverture requise au présent paragraphe (§ 12), n'exerce aucun effet de levier sur la fortune du fonds ni ne correspond à une vente à découvert. La disposition valable jusqu'ici selon laquelle la direction du fonds s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux, est supprimée (ch. 2).

Au nouveau ch. 5, les règles de compensation et les opérations de couverture autorisées selon l'art. 34 al. 6 en relation avec l'art. 36 al. 1, 2 et 4 OPC-FINMA sont formulées comme suit:

La direction du fonds doit tenir compte des règles suivantes dans le cadre de la compensation des positions en dérivés:

- Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, nonobstant la compensation des dérivés (netting), si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés, et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
- Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent en outre être remplies pour la compensation (hedging): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le produit dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.
- Les dérivés qui sont utilisés aux seules fins de couverture des risques de change et qui n'entraînent pas d'effet de levier ni n'impliquent des risques de marché supplémentaires, peuvent être compensés lors du calcul de l'engagement total résultant des dérivés sans avoir à respecter les exigences stipulées à la let. b.
- Les transactions de couverture effectuées au travers de dérivés sur taux d'intérêt sont permises. Les emprunts convertibles n'ont pas besoin d'être pris en compte pour le calcul de l'engagement de dérivés.

Dans le cadre des opérations OTC, il est précisé, conformément à l'art. 30 al. 2 let. c en relation avec l'art. 31 al. 1 et 2 OPC-FINMA, que la contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité, si la contrepartie n'est pas la banque dépositaire (nouveau ch. 7 let. a; jusqu'à présent ch. 6 let. a).

Au nouveau ch. 7 let. c (jusqu'à présent ch. 6 let. c), et conformément à l'art. 30 al. 4-7 OPC-FINMA, il est précisé ce qui suit concernant le prix d'un dérivé OTC et la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé:

Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.

Au nouveau ch. 7 let. d (jusqu'à présent ch. 6 let. d), il est précisé que, dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. Les exigences concernant les sûretés ainsi que leur gestion et garde conformément aux art. 51, 52 et 54 OPC-FINMA sont désormais définies comme suit:

L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire d'un compartiment. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. A la demande de la direction du fonds, un dépositaire tiers soumis à surveillance peut être chargé de la garde des sûretés reçues si la propriété des sûretés n'est pas transférée et que ledit dépositaire est indépendant de la contrepartie.

2. Modifications supplémentaires dans le contrat de fonds du Credit Suisse Real Estate Fund International:

§ 8 Politique de placement

Le ch. 1 a été précisé en ce sens que la direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières du monde entier (à l'exclusion de la Suisse).

Modifications des prospectus

Les prospectus des fonds immobiliers ont été 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.

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 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 9 juin 2016

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

Note 8: Modifications du contrat de fonds au 20 novembre 2016

Par sa décision du 14 novembre 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 20 novembre 2016. La publication dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la «Neue Zürcher Zeitung» du 17 octobre 2016 avait la teneur suivante:

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 Siat

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» concernant les modifications du prospectus avec contrat de fonds intégré et du contrat de fonds avec annexe.

Reprise de la fonction de banque dépositaire par Credit Suisse (Suisse) SA

Le Credit Suisse adapte la structure de son groupe afin de faciliter la réalisation de ses objectifs stratégiques, d'augmenter encore sa capacité de résistance et de respecter les exigences réglementaires qui ne cessent d'évoluer dans le cadre de la législation «too big to fail». Il a donc constitué en Suisse Credit Suisse (Suisse) SA en tant que société affiliée de Credit Suisse AG. Credit Suisse (Suisse) SA, dont le siège est à Zurich, sera autorisée, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, d'exercer ses activités en tant que banque suisse, négociant en valeurs mobilières et banque dépositaire, et sera soumise à la surveillance de la FINMA. Credit Suisse AG va transférer à Credit Suisse (Suisse) SA la majorité des activités de la division «Swiss Universal Bank» par le biais d'un transfert de patrimoine (par voie de succession universelle) conformément à la loi suisse sur la fusion. Sous réserve de l'approbation de la FINMA, Credit Suisse (Suisse) SA va reprendre de Credit Suisse AG, à la date de l'inscription au registre du commerce du transfert de patrimoine, la fonction de banque dépositaire et domicile de paiement pour les fonds de placement susmentionnés. Le transfert est prévu dans le courant du quatrième trimestre 2016.

La reprise de la fonction de banque dépositaire par Credit Suisse (Suisse) SA pour les fonds de placement susmentionnés entraînera une modification correspondante du prospectus avec contrat de fonds intégré et du contrat de fonds avec annexe.

En outre, pour les fonds de placement susmentionnés, les renvois à Credit Suisse AG figurant dans les dispositions du contrat de fonds régissant les parts et les classes de parts seront, si nécessaire, adaptés à la structure du groupe modifiée dans le cadre du transfert de patrimoine.

Dans ce contexte, les modifications ci-après sont notamment apportées aux prospectus avec contrat de fonds intégré et aux contrats de fonds avec annexe:

– La banque dépositaire est désormais Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. (§ 1 ch. 3 des contrats de fonds)

– Conformément au § 17 ch. 2 des contrats de fonds, la direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts des fonds immobiliers. Les détails sont réglés dans le prospectus et dans l'annexe. Dans ce contexte, la modification suivante est apportée au prospectus et à l'annexe: Pour les fonds immobiliers 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 et Credit Suisse Real Estate Fund Siat, la direction du fonds assure un négoce régulier en bourse par l'intermédiaire de Credit Suisse (Suisse) SA. Pour les fonds immobiliers Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund International et Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, la direction du fonds assure un négoce régulier hors bourse par l'intermédiaire de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

– Pour les fonds immobiliers Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund International et Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais uniquement comptabilisées, et doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse. (§ 6 ch. 2 des contrats de fonds)

Il est également procédé aux modifications suivantes:

– Pour les deux fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss et Credit Suisse Real Estate Fund Siat, les publications obligatoires ainsi que la publication des cours s'effectuent désormais aussi sur la plateforme électronique Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch). Compte tenu de cette modification, les publications obligatoires et les publications des cours ne seront plus effectuées à l'avenir dans la Principauté de Liechtenstein dans le Liechtensteiner Vaterland.

Les modifications précitées des contrats de fonds n'affectent pas les droits des investisseurs ou sont de nature purement formelle et sont donc exclues du droit d'objection.

En vertu des dispositions du contrat de fonds concerné, les investisseurs peuvent demander le paiement de leurs parts en espèces.

Pour les investisseurs, le transfert de la fonction de banque dépositaire et domicile de paiement à Credit Suisse (Suisse) SA n'entraîne aucuns frais.

Le texte intégral des modifications, le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels, et, 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 ou de l'actuelle 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 la FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les dispositions selon l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC.

Zurich, le 17 octobre 2016

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich
La banque dépositaire précédent: Credit Suisse AG, Zurich
La nouvelle banque dépositaire: Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich

Rapport d'évaluation

Mandat	<p>Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants. La direction du Credit Suisse Real Estate Fund International a chargé les experts de procéder aux évaluations en faisant appel à des assistants à l'étranger. Ce mandat couvrirait la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui incluait la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents auxiliaires à l'étranger.</p> <p>Les experts mandatés par la direction du fonds et agréés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) se chargent de l'évaluation proprement dite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.</p> <p>L'évaluation aux fins de l'établissement des comptes de tous les biens immobiliers détenus par le Credit Suisse Real Estate Fund International a été effectuée au 31 décembre de l'exercice 2016.</p> <p>Au jour de référence, le portefeuille comprend 39 immeubles (dont des nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Un immeuble se trouve en phase de construction. Depuis le 31 décembre 2015, quatre biens ont été acquis et un objet a été vendu.</p> <p>Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts en estimation agréés par la FINMA ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.</p>
Normes d'évaluation	<p>Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier.</p> <p>La valeur de marché (aussi appelée «valeur vénale» en Suisse) a été définie dans le sens d'une «fair market value» qui correspond au prix de vente pouvant vraisemblablement être obtenu dans des circonstances normales à ce moment-là sur le marché.</p> <p>Les immeubles en construction sont également évalués selon la «Fair Market Value».</p> <p>Lors de l'évaluation des immeubles, les experts se basent sur les «International Valuation Standards» (IVSC) reconnus à l'échelon international.</p>
Méthode d'évaluation	<p>Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est faite pour chaque bien conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.</p> <p>L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.</p>
Résultat de l'évaluation	<p>Au 31 décembre 2016, la valeur de marché des immeubles en portefeuille est estimée par les experts à CHF 2 837,03 millions (conversion de la monnaie locale en francs suisses au cours du jour de référence au 31 décembre 2016). Par rapport au 31 décembre 2015 (CHF 2 479,57 mio.), la valeur du portefeuille global a donc augmenté de CHF 357,45 millions ou de 14,42% (variations de change comprises).</p> <p>Les travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.</p> <p>Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante des marchés immobiliers, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'escompte moyen au 31 décembre 2016 atteint 5,08%.</p>
Indépendance et confidentialité	<p>Les experts en estimation immobilière agréés confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.</p> <p>Zurich, le 31 décembre 2016 Wüest Partner AG</p> <p>Pascal Marazzi-de Lima Gino Fiorentin</p>

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 placements **Credit Suisse Real Estate Fund International** 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 art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC)* pour l'exercice arrêté au 31 décembre 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 contrat du fonds de placements et au prospectus, 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 31 décembre 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

Dominik Rüttimann
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé

Zurich, 31 mars 2017

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 données concernant les particularités, les conditions cadres macroéconomiques, le marché des surfaces commerciales et le marché de l'investissement, le portefeuille immobilier, les perspectives, l'évolution du cours, la répartition géographique et régionale des placements, la répartition structurelle selon les revenus nets des loyers actuels ainsi que le rapport d'évaluation ne font pas partie des autres informations au sens des Normes d'audit suisse (NAS 720).

Informations complémentaires

Certification négative

Le rapport annuel pour l'exercice comptable 2016 fait partie intégrante de ce prospectus d'émission.

Depuis le dernier rapport annuel au 31 décembre 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 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 13 septembre 2016)).

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 de ce Prospectus, la version allemande fait foi.

Documents

Ce prospectus d'émission ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (tél. 044 332 58 08) ou auprès de Credit Suisse AG (E-mail: equity.prospectus@credit-suisse.com).

Zurich, le 17 mai 2017

La direction du fonds

Credit Suisse Funds AG

Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré



Credit Suisse Real Estate Fund International

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Avril 2017

Distribution en Suisse

1^{ère} partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que 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, le prospectus simplifié ou le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Le «Credit Suisse Real Estate Fund International» 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 à 4 LPCC en relation avec les 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 (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 7 juin 2004. 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.

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: l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations et l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (§ 14 ch. 2).

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 fonds immobilier consiste à réaliser une croissance en capital régulière associée à une distribution de revenus appropriée au moyen d'un portefeuille immobilier présentant une diversification géographique internationale.

1.2.2. Politique de placement

La direction du fonds peut investir respectivement 33% de la fortune du fonds, avec un écart toléré de +/-20%, dans des valeurs immobilières de pays d'Amérique du Nord, centrale et du Sud, de la région Asie-Pacifique ou d'Europe (à l'exception de la Suisse).

La fortune du fonds doit être investie pour l'essentiel dans des immeubles de qualité offrant des revenus stables et dans d'autres placements admis selon le contrat de fonds. Par immeubles de qualité, on entend avant tout les immeubles à caractère commercial et les immeubles d'habitation situés dans des centres économiques, qui se caractérisent par des locataires présentant une bonne solvabilité ainsi que des contrats de bail de longue durée.

Les placements à l'étranger sont autorisés dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie (voir à ce sujet le ch. 4.4).

Pour optimiser la structure fiscale, la direction du fonds peut, conformément aux spécificités de chaque pays, détenir les valeurs immobilières soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés affiliées. Tous les placements et toutes les inscriptions de valeurs immobilières s'effectuent donc directement ou indirectement par la direction du fonds ou ses mandataires pour le compte du fonds immobilier.

1.2.3. Principaux risques

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

- Placements immobiliers à l'étranger: lors de placements immobiliers, une grande importance est en général accordée à l'emplacement des immeubles et au développement de cet emplacement. Pour les immeubles à l'étranger, les facteurs en rapport avec l'emplacement, qui influencent de manière déterminante l'estimation de l'immeuble, sont élargis du fait qu'il existe entre autres également des directives qui diffèrent de la systématique juridique et fiscale en Suisse, et du fait que la valeur de l'immeuble peut également être influencée de manière déterminante par les risques de change. De plus, les immeubles étrangers sont soumis à un risque administratif plus élevé et à d'éventuelles complications techniques, incluant le risque de transfert pour les revenus courants ou les produits de vente.
- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des valeurs immobilières de différents pays et dépend donc d'éventuels développements conjoncturels et économiques divergents. Une dégradation de la situation économique dans certains pays peut avoir un impact considérable sur le marché immobilier local, alors que les marchés immobiliers dans d'autres pays seront éventuellement moins touchés par ces développements. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un ralentissement économique généralisé, des modifications des taux d'inflation ou de la dette étatique dans certains pays ou l'attractivité de l'emplacement des immeubles dans des secteurs économiques centraux d'un pays par rapport à d'autres centres économiques du dit pays ou sur le plan international.
- Risque de change: le résultat des activités d'investissement dans les différents pays d'investissement est déterminé dans les monnaies correspondantes et converti en francs suisses pour l'établissement des comptes annuels. De même, le financement des immeubles à l'étranger se fera dans la monnaie du pays concerné. Les fluctuations des taux de change peuvent avoir une incidence négative sur le rendement du fonds immobilier, même si celui-ci peut couvrir les risques de change au moyen d'instruments financiers dérivés.
- Modifications des marchés immobiliers des pays d'investissement: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires dans les pays d'investissement. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale dans le pays d'investissement concerné. 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 et le pays d'investissement.
- Liquidité restreinte: les marchés immobiliers des pays d'investissement se caractérisent 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 dans les différents pays d'investissement, 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 dans les pays d'investissement.
- 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, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, 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.
 - Participations à des sociétés immobilières: les risques spécifiques susmentionnés existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. De plus, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.
 - Conflits d'intérêts éventuels: les collaborateurs de Credit Suisse Funds AG, de Credit Suisse (Suisse) SA, de Credit Suisse AG et de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA 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.

1.2.4. Utilisation de dérivés

La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de taux, de change et de marché.

L'utilisation de dérivés ne saurait toutefois, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. Ce fonds de placement peut utiliser des dérivés conformément au § 12 du présent contrat de fonds. Une approche Commitment I modifiée s'applique pour mesurer le risque. Dans le cadre des placements collectifs de capitaux, les dérivés ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture du risque de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché et de taux liés aux placements collectifs, pour autant que les risques soient clairement définis et mesurables.

La direction du fonds utilise uniquement des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options call ou put, swaps et affaires à terme (futures et forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a un risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

La direction du fonds a confié l'exécution à Credit Suisse (Suisse) SA qui, via sa plateforme de négoce, doit se conformer au principe de «best execution».

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 s'accommoder d'oscillations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours des parts du fonds et ne sont tenus à aucun délai précis en vue de la réalisation du placement.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il 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 immobilier lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé. Les distributions de revenus du fonds immobilier sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis à l'investisseur. Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Le fonds immobilier peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé fédéral retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les distributions de revenus d'un fonds immobilier suisse à un investisseur domicilié à l'étranger (ci-après «investisseur étranger») sont effectuées sans déduction de l'impôt anticipé suisse, pour autant que les revenus soient pour 80% au moins d'origine étrangère. Dans ce cas, une déclaration bancaire (affidavit) d'une banque en Suisse ou à l'étranger doit exister. L'affidavit contiendra la confirmation écrite d'une banque dépositaire que des parts du fonds appartenant à un investisseur étranger se trouvent dans son dépôt au moment de l'échéance du rendement, que ce porteur en a la jouissance et que le rendement des parts sera crédité sur un compte tenu par elle pour ce client. Si un investisseur étranger fait l'objet, dans un tel fonds immobilier, d'une déduction d'impôt anticipé, il peut demander le remboursement de l'impôt directement auprès de l'Administration fédérale des contributions à Berne en se fondant sur le droit suisse.

Il ne peut pas être garanti que les revenus du fonds immobilier proviennent pour 80% au moins de sources étrangères.

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

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds 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 règlements applicables au lieu de leur domicile pour la souscription, l'achat, la possession et la vente de parts.

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».

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

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 Bültmann, Membre
- Gebhard Giselbrecht, Membre
- Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
- 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
- Gebhard Giselbrecht, Membre
- Managing Director, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse (Suisse) SA
- Christoph Zaborowski, Membre

Direction

- Thomas Schärer, CEO et Legal Counsel a.i.
- Patrick Tschumper, CEO adjoint et responsable Fund Solutions
- 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 décembre 2016, 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 millions.

La direction du fonds Credit Suisse Funds AG est enregistrée 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»

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 Asset Management (Suisse) SA, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA est autorisé en tant que gestionnaire de placements collectifs de capitaux et soumis à la surveillance de la FINMA. Les collaborateurs de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, une filiale de Credit Suisse AG et de Credit Suisse (Suisse) SA, se caractérisent par une expérience de longue date dans les domaines de la gestion de fortune et du conseil en placement pour des clients privés et institutionnels, nationaux et internationaux.

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 Asset Management (Suisse) SA.

2.3 Délégation de tâches partielles

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles 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 et Collateral Management.
- Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse: tâches relevant des ressources humaines et Business Risk Management.
- Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse: Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles, entre autres).
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches relevant des domaines suivants: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), 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 susmentionnées du groupe. D'autres tâches partielles peuvent être déléguées à ces sociétés. La gestion des immeubles et l'entretien technique sont délégués aux entreprises suivantes:

Australie	CBRE (C) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (VIC) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. Knight Frank Australia Pty Ltd. Multiplex Property Services Pty Ltd.
Chili	CBRE Chile SA
Allemagne	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grande-Bretagne	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irlande	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japon	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Canada	Canderel Management Inc. Colliers Macaulay Nicolls Inc. Swissreal Real Estate Services Ltd.
Nouvelle-Zélande	CBRE Ltd.
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle B.V.
Etats-Unis	CBRE Inc. Cushman & Wakefield of Massachusetts Inc. Cushman & Wakefield of California Inc. Tishman Speyer Properties, L.P.

Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

2.4 Exercice des droits sociaux et de créancier

La direction du fonds exerce les droits sociaux et de créancier 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 sociaux et de créancier.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits sociaux et de créancier 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 sociaux et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancier 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 sociaux et de créancier.

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) «IGA 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 personnes suivantes en tant qu'experts indépendants:

- Andreas Ammann, architecte dipl. EPF/SIA, Wüest Partner AG, Zurich
- Marco Feusi, architecte dipl. ETS, Wüest Partner AG, Zurich
- Gino Fiorentin, architecte dipl. ETS, Wüest Partner AG, Zurich
- Pascal Marazzi-de Lima, architecte dipl. EPF, 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.

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Ils confirment à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé (méthode CFA) toutes les estimations de valeur vénale effectuées à l'étranger. Ce faisant, ils garantissent que les valeurs vénales des immeubles sont estimées conformément aux prescriptions suisses. Les experts chargés des estimations veillent également à ce que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires.

Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

4.5 Comptabilité, conseil fiscal, administration

Pour les tâches liées à la comptabilité, au conseil fiscal et à l'administration des sociétés affiliées, il est fait appel aux prestataires suivants: Alter Domus, CBRE Inc., Citco, Colliers, Cushman & Wakefield of Pennsylvania Inc., Ernst & Young, Garrigues, Gowlings, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd., Tishman Speyer Properties L.P., TMF Group et TMI Associates. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	1 968 511
Numéro ISIN	CH0019685111
Cotation/négoce	hors bourse
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
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 du 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 du résultat	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.

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 con-

trat 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 quatre 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 du fonds immobilier, 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 à cinq francs.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais uniquement enregistrées sur le plan comptable. L'investisseur n'est pas autorisé à demander la livraison d'un certificat de parts libellé au porteur ou au nom du détenteur.

La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts de même qu'elle peut refuser des ordres 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.

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 régulier 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: 1,75%

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 (de la fortune totale du fonds au début de l'exercice) 0,60% par an

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

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

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 GAV (TER_{REF GAV}):

Exercice 2014: 0,85%

Exercice 2015: 0,86%

Exercice 2016: 0,85%

Par rapport à la valeur de marché:

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

Exercice 2014: 0,97%

Exercice 2015: 0,90%

Exercice 2016: 0,92%

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 le rapport annuel ou semestriel 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 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 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.

- 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 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.

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, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire, gestionnaire de fortune ainsi que dispositions de la LPCC non applicables

1. Sous la dénomination «Credit Suisse Real Estate Fund International», 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 à 4 LPCC en relation avec les 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 Asset Management (Suisse) SA, 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: l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations et l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (§ 14 ch. 2). Conformément au § 8, la direction du fonds peut, dans une certaine mesure, investir dans d'autres placements que ceux prévus pour les fonds immobiliers à l'art. 59 LPCC. En dérogation de l'art. 59 al. 1 let. b LPCC et de l'art. 59 al. 2 LPCC ainsi que de l'art. 88 OPCC, la direction du fonds peut, sous certaines conditions (§ 8 ch. 2 à 4), détenir des participations minoritaires dans des sociétés immobilières, des copropriétés et des propriétés par étages.

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 légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction du fonds 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 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. 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 du fonds 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 répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. 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.

9. Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. 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 celui-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 transpa-

rents 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 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. Par investisseurs qualifiés, on entend les intermédiaires financiers soumis à une surveillance, tels que les banques, les négo-

ciants en valeurs mobilières et les directions de fonds, les gestionnaires de placements collectifs de capitaux et 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.

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 les 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 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.
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, celle-ci leur donne 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 le remboursement anticipé ont lieu dans les quatre 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 ou contractuelles requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, 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 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).
- 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. Le 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 et 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 du 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 principes et limitations en pour cent qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence.
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. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières du monde entier (à l'exception de la Suisse). Le Credit Suisse Real Estate Fund International peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier directement ou indirectement 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 du monde entier, y compris leurs accessoires
Par immeubles, on entend:
 - les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
 - 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. 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)

La copropriété usuelle d'immeubles et la propriété par étage sont autorisées comme valeur immobilière, pour autant que la quote-part à l'objet atteigne au minimum 25%, indépendamment du fait que la direction du fonds puisse ou non exercer une influence prépondérante.

- b) des participations à des sociétés immobilières et des créances contre de telles sociétés, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, la location et le bail à ferme ainsi que la construction de leurs immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins 25% du capital et des voix de ces sociétés et que les droits minoritaires (convocation d'une assemblée générale extraordinaire, par exemple) soient garantis en conséquence. En cas d'absence de droits minoritaires, le fonds immobilier doit détenir au moins deux tiers du capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers suisses ou étrangers (Real Estate Investment Trusts compris) et des sociétés d'investissement immobilier (qui ne sont pas assimilables aux sociétés immobilières mentionnées sous let. b ci-dessus) et des certificats dans toutes les monnaies. Des parts de fonds fermés («closed-end-funds») et des actions de sociétés immobilières ne peuvent être acquises que si elles sont négociées à une Bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public. Dans ce cadre, l'acquisition de parts de fonds immobiliers gérés par la direction du fonds ou par une société qui lui est proche est expressément autorisée. Dans le cadre de ces placements, aucuns frais au sens du § 19 ch. 1 ne peuvent être imputés à la fortune du fonds. De plus, le fonds cible ne peut prélever aucune commission d'émission ou de rachat. 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.
- d) Les placements à l'étranger sont autorisés uniquement dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie.
- e) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- f) Dans le cadre de l'acquisition de participations minoritaires conformément aux let. a et b ci-dessus (sociétés immobilières avec une part du capital ou des voix inférieure à deux tiers ou copropriété sans influence prépondérante), les conditions suivantes doivent être remplies:
 - les co-investisseurs sont connus de la direction du fonds;
 - le droit à la restitution des parts en tout temps n'est pas restreint. Demeure réservé un éventuel droit de préemption des co-investisseurs au prix du marché;
 - une estimation des immeubles à la valeur vénale conforme à la LPCC et aux dispositions réglementaires est garantie;
 - dans le cas de participations à des sociétés immobilières, la part des voix doit correspondre au minimum à la participation en capital; et
 - l'investissement maximum en participations minoritaires ne doit pas représenter plus de 50% de la fortune du fonds.
- g) 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, de collaborateurs 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 un membre du conseil d'administration de la direction du fonds, un collaborateur de la direction du fonds ou un collaborateur du gestionnaire de fortune) ait voix prépondérante. Lorsque la législation locale interdit toute voix prépondérante,

c'est l'actionnaire majoritaire de la participation locale qui doit avoir voix prépondérante. Ces sociétés affiliées doivent être détenues à raison de 95% au moins par le fonds immobilier, étant entendu que la partie restante du capital et des droits de vote doit se trouver en possession d'entreprises liées à la direction du fonds. Les sociétés affiliées détiennent des placements uniquement pour le compte du fonds immobilier, et les dispositions du présent contrat de fonds relatives au fonds immobilier s'appliquent par analogie à tous les placements des sociétés affiliées. Les placements des sociétés affiliées et ceux du fonds immobilier sont consolidés pour la présentation des comptes.

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.
4. La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché, de change et de taux.

§ 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 mise et prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché (risque de variation de la valeur immobilière notamment), de change et de taux. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds de placement. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis à titre de placements conformément à ce contrat de fonds. Dans le cadre des placements collectifs de capitaux, les dérivés ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture du risque de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché et de taux liés aux placements collectifs, pour autant que les risques soient clairement définis et mesurables.

2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions réduisant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent ou à la réduction d'un engagement (prise d'un crédit). Lorsqu'une couverture de change contre le franc suisse ne peut pas être prise directement, mais uniquement à travers une monnaie tierce (opération à terme sur devises «cross currency»), un effet brut augmentant l'engagement est toutefois autorisé. La procédure d'évaluation des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Compte tenu de la couverture requise au présent paragraphe, l'utilisation de dérivés n'exerce aucun effet de levier sur la fortune du fonds ni ne correspond à une vente à découvert. Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.
3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:
 - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
 - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
 - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4.
 - a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des let. b et d.
 - b) Une couverture avec d'autres placements que les sous-jacents est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est calculé par un service externe, indépendant; représentatif des placements servant de couverture; en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents ou placements peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés réduisant l'engagement si ces dernières comportent un risque de marché, de taux ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
 - d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds doit tenir compte des règles suivantes dans le cadre de la compensation des positions en dérivés:
 - a) Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, nonobstant la compensation des dérivés (netting), si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés, et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
 - b) Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent en outre être remplies pour la compensation (hedging): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le produit dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.
 - c) Les dérivés qui sont utilisés aux seules fins de couverture des risques de change et qui n'entraînent pas d'effet de levier ni n'impliquent des risques de marché supplémentaires, peuvent être compensés lors du calcul de l'engagement total résultant des dérivés sans avoir à respecter les exigences stipulées à la let. b.
 - d) Les transactions de couverture effectuées au travers de dérivés sur taux d'intérêt sont permises. Les emprunts convertibles n'ont pas besoin d'être pris en compte pour le calcul de l'engagement de dérivés.
6. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés

- en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC («Over-the-Counter»).
7. a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas la banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité.
- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. A la demande de la direction du fonds, un dépositaire tiers soumis à surveillance peut être chargé de la garde des sûretés reçues si la propriété des sûretés n'est pas transférée et que ledit dépositaire est indépendant de la contrepartie.
8. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
9. Le prospectus contient au ch. 1.2 d'autres indications sur:
- l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
 - l'utilisation effective de dérivés
 - l'effet de l'utilisation de dérivés exercé sur le profil de risque du fonds de placement;
 - les risques de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds peut octroyer des crédits à des sociétés dont le capital et les voix sont réunis à raison de deux tiers au moins dans le fonds immobilier ou se porter garante pour elles.
2. Sous réserve du ch. 1, la direction du fonds ne peut pas grever la fortune du fonds par l'octroi de crédits ni accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
3. 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 peut être grevé 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.
Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles des fonds immobiliers existants ne peut être grevé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.

C Limites de placement

§15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. 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.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% 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) cédulas 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 suisses ou étrangers: jusqu'à concurrence de 25%
 - e) Les placements immobiliers directs ou indirects sur des marchés émergents («emerging markets») sont autorisés; ils ne peuvent excéder ensemble 20% de la fortune du fonds.
 - f) 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, ch. 4.4).

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Le cas échéant, ils doivent veiller à ce que les valeurs

vénales des immeubles soient estimées conformément aux prescriptions suisses et que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires.

L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations ou leurs auxiliaires 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 de capitaux 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 constant 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 ainsi que négoce

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.En outre, la direction du fonds 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 à cinq francs.

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 sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction du fonds 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 d), il n'est pas effectué d'émission de parts.

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 5,0% 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 5,0% 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 ou à la charge 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 du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et la commercialisation du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1,5% 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 démarques lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au

- fonds immobilier une commission maximale de 2,00% des coûts de construction;
- 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 3,00% du prix d'achat ou de vente, pour autant que le gestionnaire de fortune ne mandate pas un tiers à cet effet. Les commissions d'achat et de vente des courtiers externes sont facturées séparément.
 - 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 0,20% 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 ou 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 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 des investisseurs.
- 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) honoraires des experts indépendants chargés des estimations 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, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
6. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la direction du fonds a droit en vertu du § 19.
7. 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.
8. 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 annuel s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
3. 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.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel du fonds immobilier dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.
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, les sociétés affiliées (selon § 8 ch. 2 let. g) 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 change-

- ment d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment un résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation 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 et 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 correspondant. 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 des 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 (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) 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 rémunéra-

5. tions, 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 conjointement 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.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction du fonds 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 du fonds 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 du fonds 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 du fonds 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 qu'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 exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation 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 du fonds.

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 27 mars 2017.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 20 novembre 2016.
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 22 mars 2017.

