

Real Estate Investment Management
Prospectus d'émission et de cotation
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Emission de parts du fonds
contre droit de souscription (juin 2015)

Nouvelle émission du 1^{er} au 12 juin 2015

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Prospectus d'émission et de cotation du 20 mai 2015

Domicile du fonds:	Suisse
Direction du fonds:	Credit Suisse Funds AG, Zurich
Banque dépositaire:	Credit Suisse AG, Zurich
Distribution:	Suisse et Liechtenstein

Le présent prospectus d'émission et de cotation, y compris le prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que chaque complément ou changement publié de l'offre (chacun ci-après «avenant au Prospectus» et ensemble ci-après le «Prospectus»), constituent le fondement exclusif de toutes les souscriptions à des parts du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (ci-après aussi dénommé «fonds» ou «fonds immobilier») ainsi que pour la cotation de toutes les parts du fonds selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange AG (ci-après la «SIX Swiss Exchange»). Le Prospectus sera complété le 18 juin 2015 avec un avenant qui déterminera le nombre exact des nouvelles parts réelles à émettre et le nombre exact des parts qui seront cotées à la SIX Swiss Exchange. Celui-ci ainsi que tout autre avenant éventuel au Prospectus constituent une partie intégrante du Prospectus et doivent être lu ensemble.

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

Table des matières

Offre	5
Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss	9
Informations sur la direction du fonds	15
Informations sur la banque dépositaire	17
Informations concernant les tiers	18
Risques	19
Modifications du portefeuille du 1 ^{er} avril 2015 jusqu'au 15 mai 2015, société immobilière du fonds	23
Développements dans l'exercice comptable 2014/15 et perspectives	24
Index des informations financières	29
Informations complémentaires	58
Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré	59

Offre

Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a décidé le 23 avril 2015 d'émettre

au maximum 754'243 parts du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss.

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 7'542'437 à 8'296'680 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription publique en Suisse. Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer aux meilleures conditions du 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 1^{er} juin 2015 au 12 juin 2015, 12.00 heures.

Les déclarations de souscription envoyées plus tard ne peuvent plus être 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) parts actuelles donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

Prix d'émission

CHF 197.00 net par part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 31 mars 2015 de CHF 186.27 par part et il tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1^{er} octobre 2014 jusqu'au 19 juin 2015), d'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 2,50% ainsi que, en faveur de la fortune du fonds, des frais accessoires (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé, de CHF 5.28 par part.

Le portefeuille immobilier du fonds a fait l'objet d'une estimation et d'une vérification par les experts en évaluation indépendants au 19 juin 2015. Ces estimations ont servi de base pour déterminer le prix d'émission.

Remboursement partiel de la commission d'émission

Si un investisseur souscrit au minimum 7'615 de nouvelles parts du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, il peut demander auprès de la direction du fonds un remboursement partiel de la commission d'émission à CHF 1.40 par part.

Le remboursement partiel de la commission d'émission est subordonnée au fait que l'investisseur acquiert les parts exclusivement pour son propre compte et en tant qu'investisseur final. Le remboursement partiel doit être directement demandé par écrit au moyen d'un formulaire spécial par l'investisseur concerné à la direction du fonds (Credit Suisse Funds AG, Real Estate Fund Management SDRS 61, case postale, 8070 Zurich) jusqu'au 25 juin 2015. Ce formulaire de demande de remboursement partiel peut être téléchargé sous www.credit-suisse.com/ch/realestate. La direction du fonds décide de l'octroi du remboursement partiel. Elle se réserve le droit d'exiger de l'investisseur, par la société d'audit de l'investisseur, une confirmation écrite de l'exactitude des informations communiquées.

Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 29 mai 2015 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 1^{er} juin 2015.

Négoce du droit de souscription

Un négoce officiel du droit de souscription a lieu du 1^{er} juin 2015 jusqu'au 11 juin 2015 auprès de la SIX Swiss Exchange.

La valeur à laquelle est négocié le droit de souscription auprès de la SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et de la demande. Il n'y a aucune garantie que durant cette période un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours du droit 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 qui conservent leurs parts en dépôt ouvert auprès d'une banque. 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.

Les investisseurs qui conservent leurs parts chez eux ou dans un coffre-fort en banque exerceront leurs droits de souscription en remettant le coupon n° 19 des parts actuelles à leur banque (voir ci-après «Titrisation / Détention»).

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 aux meilleures conditions du marché avec la banque dépositaire ou des tiers.

Libération

19 juin 2015

Livraison

Les parts peuvent être livrées par SIX SIS AG.

Cotation / Négoce des parts

La cotation de toutes les parts devant être nouvellement émises selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange a été demandée et accordée, au 19 juin 2015. Les parts actuelles sont cotées selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange. Le négoce s'effectue en francs suisses (CHF).

	Le nombre exact des nouvelles parts à émettre et le nombre exact des parts à coter seront (i) annoncés par la direction du fonds après l'expiration du délai de souscription et (ii) publiés dans l'avenant au Prospectus.
Titrisation / Détention	<p>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. Si des certificats ont été émis par le passé, ils doivent être convertis jusqu'au 30 juin 2016 en parts comptabilisées. Des parts sous forme physique encore en circulation après le 1^{er} juillet 2016 seront reprises par rachat forcé (voir § 5 ch. 6 lit. a du contrat de fonds).</p> <p>Seules des parts entières peuvent être souscrites (aucune possibilité de fractionner).</p>
Jouissance	Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1 ^{er} octobre 2014 pour l'entier de l'exercice 2014/15 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous le chapitre «Information sur Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss»).
Affectation du produit de l'émission	Le produit de l'émission sera investi dans des valeurs immobilières pour développer le portefeuille du fonds conformément à la politique d'investissement du fonds.
Numéro de valeur / ISIN / Symbole	<p>Parts du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss</p> <p>Numéro de valeur: 276 935 ISIN: CH000 276 935 1 Symbole: INT</p> <p>Droit de souscription</p> <p>Numéro de valeur: 27 832 452 ISIN: CH027 832 452 7 Symbole: INT1</p>
Restrictions de vente	<p>Lors de l'émission et du rachat de parts du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.</p> <p>La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente, l'intermédiation ainsi que le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.</p> <p>Une autorisation de distribution existe pour la principauté du Liechtenstein.</p> <p>Les parts de ce fonds 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.</p>

Force Majeure

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

Echéancier

Jour de référence pour l'attribution des droits de souscription	29 mai 2015 (après la clôture du négoce)
Disparition des droits de souscription (ex-droit coupon no 19)	1 ^{er} juin 2015
Début du délai de souscription	1 ^{er} juin 2015
Début du négoce du droit de souscription	1 ^{er} juin 2015
Fin du négoce du droit de souscription	11 juin 2015
Fin du délai de souscription	12 juin 2015, 12.00 heures
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre et du nombre exact des parts à coter	17 juin 2015
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	19 juin 2015
Cotation des nouvelles parts selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange	19 juin 2015

Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Informations générales sur le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le contrat de fonds a été établi la première fois par la Société Internationale de Placements (SIP) comme direction du fonds et avec l'approbation de l'UBS AG, Bâle et Zurich, et du Credit Suisse AG, Zurich, comme banque dépositaire. Le 27 octobre 1954, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a approuvé le contrat de fonds la première fois. Par une décision du 15 juin 1999, la FINMA a accepté le changement de la direction du fonds (nouvelle: Credit Suisse Funds AG, Zurich), ainsi que le changement de la banque dépositaire (nouvelle: Credit Suisse AG, Zurich). Le changement de la direction du fonds et de la banque dépositaire sont entrés en vigueur le 1^{er} juillet 1999. Le présent contrat de fonds a été rédigé par la direction du fonds avec l'accord de la banque dépositaire et a été accepté par la FINMA le 18 juin 2014.

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 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.

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

Cercle des investisseurs

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss est offert aux investisseurs privés et institutionnels (en ce qui concerne les restrictions, voir la section «Restrictions de vente»).

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 de fonds).

Profil de l'investisseur type

Le fonds convient aux investisseurs avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les investisseurs peuvent admettre des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire respectivement du cours boursier des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

Politique d'investissement

Le fonds immobilier vise principalement la constitution et le maintien de la substance à long terme et une distribution de revenus appropriée.

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss est un fonds immobilier qui investit dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Par valeurs immobilières, on entend des immeubles et leurs accessoires ainsi que des participations ou des créances sur des sociétés immobilières, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix. La copropriété d'immeubles est admise comme valeur immobilière, pour autant que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante (voir §§ 7 – 15 du contrat de fonds concernant les informations détaillées sur les directives de placement, sur la politique d'investissement et les restrictions de placement).

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss détient les biens immobiliers en propriété indirecte (voir ci-dessous «Société immobilière du fonds»).

Volume du fonds

La fortune du fonds s'élevait à
CHF 1'404,9 mio. au 31 mars 2015
CHF 1'436,0 mio. au 30 septembre 2014
CHF 1'427,7 mio. au 30 septembre 2013
CHF 1'426,2 mio. au 30 septembre 2012

Valeur du marché des biens immobiliers

La valeur du marché des biens immobiliers s'élevait à
CHF 2'235,3 mio. au 31 mars 2015
CHF 2'206,7 mio. au 30 septembre 2014
CHF 2'041,8 mio. au 30 septembre 2013
CHF 1'790,9 mio. au 30 septembre 2012

En cas de distribution de parts les biens immobiliers seront à nouveau estimés ou expertisés. Au 19 juin 2015, la valeur vénale des biens immobiliers s'élève à CHF 2'246,7 mio.

Autres informations comptables

Rapport annuel et rapport semestriel au	31.3.2015	30.9.2014	30.9.2013	30.9.2012
Valeur d'inventaire par part (y c. distribution) en CHF	186.27	190.39	189.29	189.09
Agio	21,60%	8,62%	4,18%	15,66%
Cours de clôture en CHF	226.50	206.80	197.20	218.70
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	230.80	213.00	219.50	228.50
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	204.00	182.50	186.00	210.30
Distribution par part en CHF	n/a	8.40	8.40	8.40
Rendement sur distribution	n/a	4,06%	4,26%	3,84%
Quote-part de distribution	n/a	84,43%	98,19%	93,85%
Performance	14,04% ¹⁾	9,41%	-6,21%	2,40%
Rendement de placement	2,31% ¹⁾	5,21%	4,72%	6,35%
Coefficient d'endettement selon valeurs vénales	31,14%	28,86%	24,17%	16,47%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	2,29% ¹⁾	4,43%	4,76%	6,11%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	78,21%	79,39%	78,54%	78,75%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0,67%	0,67%	0,69%	0,70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)	1,06%	1,03%	0,94%	0,97%
Taux de pertes sur loyers	7,25%	5,94%	5,11%	3,66%

¹ Calcul pour six mois (1.10.2014–31.3.2015)

Domicile du fonds

Suisse

Direction du fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich

Banque dépositaire

Credit Suisse AG, Zurich

Rémunérations

Les rémunérations et remboursements 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 s. du contrat de fonds).

Exercice comptable

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

Utilisation du résultat

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

Jusqu'à 30% du produit net peut être reporté 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 du fonds 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 (§ 22 du contrat de fonds).

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

Dispositions fiscales pertinentes

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur qui résultent de la détention, de l'achat ou de la vente de parts du fonds sont déterminées selon les dispositions fiscales en vigueur dans le pays d'établissement de l'investisseur. Les investisseurs potentiels devraient s'informer et se faire conseiller au sujet des lois et des ordonnances applicables au lieu de leur domicile pour la souscription, l'achat, la possession et la vente de parts. Le présent Prospectus ne saurait remplacer une analyse fiscale individuelle.

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss détient les biens immobiliers uniquement en propriété indirecte (par le truchement d'une société immobilière).

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 impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par la société immobilière du fonds. 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 par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participation 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 suisse retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux retenues à la source applicable au fonds immobilier. L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en déclarant 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 fédéral anticipé en vertu d'une éventuelle convention de double imposition conclue 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.

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

Impôt à la source libératoire:

Il se peut que le présent fonds immobilier ne soit pas transparent pour l'impôt à la source libératoire au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord et en République d'Autriche, vu que la perception de l'impôt à la source libératoire ne repose pas sur les éléments fiscaux concrets des fonds immobiliers (reporting fonds), mais sur une base de calcul de remplacement.

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

Les revenus distribués et/ou les intérêts réalisés lors de la vente ou de la restitution des parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

En ce qui concerne le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne, il convient de noter que les données mentionnées au § 5 al. 1 ch. 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (Investmentsteuergesetz [InvStG]) sont publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (Bundesanzeiger) et qu'une attestation au sens du § 5 al. 1 ch. 3 de l'InvStG est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les données ont été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier est considéré en Allemagne comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence, des textes et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

Emission et rachat de parts

L'émission de parts est possible en tout temps. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs (voir § 17 ch. 1 du contrat de fonds).

L'investisseur peut dénoncer sa part et par conséquent le contrat de placement collectif (contrat de fonds) à la fin de chaque exercice comptable, moyennant un préavis de douze mois. Les certificats doivent être déposés auprès de la banque dépositaire au moment de la résiliation (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La direction du fonds peut, dans des conditions déterminées, rembourser par anticipation des parts dénoncées durant un exercice comptable après la clôture dudit exercice comptable, si l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation et tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé peuvent 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 deux 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 remboursement des parts temporairement et exceptionnellement (voir § 17 ch. 5 du contrat de fonds). Le prix de rachat sera calculé conformément au § 17 (et les références) du contrat de fonds et arrondi à un (1) franc.

Négoce

La direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier des parts du fonds en bourse ou hors bourse.

La direction du fonds n'est autorisée à transmettre des indications sur la valeur d'inventaire ou l'évolution de la fortune du fonds, ainsi que des informations similaires, à la banque dépositaire, que si ces informations sont également disponibles pour les investisseurs.

Communications

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

Les prix d'émission et de rachat de parts et/ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» sont publiés à chaque émission ou rachat de parts dans la Neue Zürcher Zeitung. Les cours sont publiés quotidiennement. Ils sont publiés au moins deux fois par mois dans le Liechtensteiner Vaterland. 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 fonds

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels et semestriels actualisés peuvent être retirés, 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 Interswiss, prière de se référer au prospectus avec contrat de fonds intégré annexé au présent Prospectus.

Informations sur la direction du fonds

Indications générales sur la direction du fonds

Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zurich, est responsable de la direction du fonds. Depuis sa fondation en 1984 la direction du fonds avec siège à Zurich s'occupe exclusivement de la gestion des fonds de placement. Le montant du capital social s'élève à CHF 7 mio. Le capital social est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré.

Credit Suisse Funds AG est une filiale à 100% du Credit Suisse AG, Zurich.

La direction du fonds a administré en Suisse 218 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total des avoirs gérés de CHF 153'358 mio. au 31 décembre 2014.

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

Conseil d'administration

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

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

Maurizio Pedrini, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Petra Reinhard Keller, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Christian Schärer, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Commission de Real Estate

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Direction

La direction se compose comme suit:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, CEO adjoint et responsable Fund Solutions

Michael Bünzli, Membre, Legal Counsel

Thomas Federer, Membre, Performance & Risk Management

Tim Gutzmer, Membre, Fund Services

Hans-Christoph Nickl, Membre, COO

Thomas Vonaesch, Membre, Real Estate Fund Management

Gabriele Wyss, Membre, Compliance

Contentieux judiciaires, arbitraux ou administratifs

La Société Internationale de Placements, en tant qu'ancienne direction du fonds du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, est défenderesse dans un procès, introduit en 1991 devant le Tribunal civil de Bâle-Ville. Le demandeur réclame des dommages intérêts remontant aux années 1980. La procédure est toujours pendante devant le tribunal civil de Bâle-Ville.

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

Conseil en matière de décisions de placement

La direction du fonds a chargé Credit Suisse AG, Zurich, de l'assister comme conseiller en placement pour la gestion des actifs du fonds.

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

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

Délégation d'autres 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: tâches relevant du conseil juridique et fiscal, gestion financière de la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, Real Estate Portfolio Management et Administration, Facility Management, ressources humaines, Management Information System MIS, support projets et utilisateurs pour le Fund accounting, Risk Management et Investment Guideline Monitoring.
- 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.

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

Informations sur la banque dépositaire

Forme juridique et domicile de l'administration principale	La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée à Zurich en 1856 sous la forme juridique d'une société anonyme portant la raison sociale Credit Suisse. Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% du Credit Suisse Group AG, Zurich.
Activité principale	Le Credit Suisse AG est une banque universelle internationale active dans l'Asset Management, l'Investment Banking et le Private Banking.
Garde de la fortune du fonds	<p>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.</p> <p>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 ou des modalités du produit de placement. 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. 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.</p> <p>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.</p>

Informations concernant les tiers

Domiciles de paiement

Le domicile de paiement en Suisse est le Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

Le domicile de paiement et représentant dans la Principauté du Liechtenstein est la LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

Distributeurs

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

et

LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

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

Experts chargés des estimations

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

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

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

Urs Hauri, régisseur et courtier en immeubles dipl., Soleure

Thomas Pfenninger, régisseur et courtier en immeubles dipl., Geroldswil

Reto Stiefel, architecte dipl. EPF, Wüest & Partner AG, Zurich

Risques

Risques d'investissement

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss est soumis aux dispositions légales protégeant les investisseurs inscrites dans la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces dispositions peuvent tout au plus réduire les risques mentionnés, sans néanmoins les exclure.

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

Dépendance liée aux développements conjoncturels

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss investit principalement dans des immeubles d'habitation et des immeubles commerciaux. Il dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un affaiblissement économique global, les modifications des taux du renchérissement en Suisse ou de l'attractivité des facteurs liés aux sites des espaces économiques centraux de la Suisse en comparaison internationale. Des développements négatifs à l'étranger peuvent aussi avoir un impact boursier négatif, susceptible de se répercuter de manière défavorable sur le cours des parts.

Modifications du marché suisse de l'immobilier

Par le passé, le marché immobilier se caractérisait par une évolution cyclique. Des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent, à l'avenir également, apparaître sur le marché tant des propriétaires que sur celui des locataires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale, bien que la demande en immeubles commerciaux, surtout, dépende entre autres de ce développement. Un accroissement de l'offre conduit à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une réduction de l'offre débouche sur leur hausse. Il existe également dans certains cas des surcapacités en ce qui concerne les surfaces de bureaux. Il faut dès lors s'attendre à ce que l'offre de surfaces commerciales augmente encore et il n'est pas exclu qu'elle engendre de nouvelles surcapacités dans les villes importantes pour le fonds (voir «Liste des immeubles»), avec une pression correspondante sur les prix. Ceci pourrait avoir des conséquences négatives pour le fonds. Pour les immeubles d'habitation situés dans les plus grandes villes, la demande de surface existe et pourrait encore avoir tendance à augmenter. Dans les plus petites villes, dans les agglomérations urbaines et dans les régions périphériques du pays, on constate au contraire depuis quelque temps des surcapacités. La liquidité du marché dans les régions périphériques devrait encore augmenter. Aussi n'est-il pas possible d'établir des prévisions fiables sur l'évolution future du marché suisse de l'immobilier. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.

Liquidité restreinte

Le marché de l'immobilier en Suisse présente une liquidité restreinte notamment en ce qui concerne les grands objets. Ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Le risque existe que les ventes et/ou les achats à court terme d'objets de grande envergure ne puissent, selon la situation sur le marché, parfois pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Evolution des taux

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de l'immobilier, sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles (voir § 14 ch. 2 du contrat du fonds).

Evaluation des immeubles

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs et notamment d'une prise en considération subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date limite et vérifiées par les experts en évaluation, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé puisque le prix de vente 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. Même si des baux de longue durée portant sur des immeubles commerciaux sont conclus, il n'existe aucune garantie de loyer, ni aucune certitude de pouvoir au moins renouveler les contrats en cours aux mêmes conditions.

Construction de bâtiments / projets de construction

D'après le contrat de fonds, la direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Des moyens importants peuvent être investis pendant longtemps sans produire de revenus dans des projets nécessitant un temps considérable pour leur réalisation. Des risques sont en outre inhérents à de telles réalisations, notamment ceux en relation avec la planification et l'exécution des projets et ce en particulier pour de gros projets.

Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition respectivement 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

Les modifications qui se dessinent dans la gérance des biens immobiliers en général et celle des biens immobiliers commerciaux en particulier (mots-clefs: location au lieu de vente, dissociation des immeubles et/ou du management d'immeubles), pourraient conduire à une concurrence accrue et à un processus de concentration déjà perceptible.

Une hausse sensible de la demande pourrait être provoquée par les Accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union Européenne («UE») ou, le cas échéant, par une entrée de la Suisse dans l'Union Européenne avec pour résultat l'ouverture partielle ou totale du marché du travail et du marché immobilier aux investisseurs étrangers. En l'état actuel, il n'est pas possible d'appréhender les conséquences de l'ouverture du marché du travail et du marché immobilier sur la valeur des biens immobiliers en Suisse.

Modifications des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures du contexte juridique, 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, du droit de l'environnement et du droit fédéral sur l'acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger (Lex Koller), 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.

Conflits d'intérêts éventuels

Bien que la direction du fonds prévoie de consacrer du temps et des ressources suffisants pour l'accomplissement de ses tâches et qu'elle en a délégué une partie à des tiers, les personnes responsables au sein de la direction du fonds ne travaillent pas exclusivement pour Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, mais également pour d'autres fonds immobiliers de Credit Suisse Group AG.

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 20 avril 2015)).

Risques résultant de l'émission «best effort»

L'émission sera réalisée par commission (sur une base «best effort») dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Le prix (théorique) pour le négoce des parts de fonds à partir du 1 juin 2015 (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

Bien que les parts du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss soient cotées au SIX Swiss Exchange, il n'y a aucune certitude qu'un marché suffisamment liquide existera toujours pour les parts. Une liquidité insuffisante peut influencer de manière négative la négociation et le cours des parts et ainsi conduire à une volatilité accrue des cours. Il ne peut dès lors pas être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur à la valeur d'émission ou la valeur d'inventaire; une prime ou un escompte sur la valeur d'inventaire est possible également pour un fonds immobilier comme le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss. De grandes fluctuations de prix sont possibles en tout temps, en particulier en cas d'ajournement ou d'échec de cette émission.

En tout cas, 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} avril 2015 jusqu'au 15 mai 2015, société immobilière du fonds

**Modification du portefeuille
du 1^{er} avril 2015 jusqu'au
15 mai 2015**

Aucun bien immobilier n'a été ni acheté ni vendu durant cette période.

**Société immobilière du
fonds**

INTERSWISS Immobilien AG, Zoug

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

Développements dans l'exercice comptable 2014/15 et perspectives

Conditions cadres macro-économiques

En 2014, l'économie suisse se présentait de nouveau forte. L'année passée, l'économie suisse s'est accrue en valeur réelle de 2% et la croissance s'est même accélérée vers la fin de l'année. De surcroît, par rapport aux années précédentes, le développement économique s'est effectué sur une base plus large – la croissance de l'économie nationale a continué à ralentir, mais le secteur des exportations a progressé. Cela était aussi dû au contexte économique amélioré en Europe. Après un développement économique défavorable en 2013, la zone euro s'est accrue en valeur réelle de 0,9% en 2014. L'économie nationale britannique représentait un taux de croissance de 2,6% et était donc en train de se redresser de manière robuste.

Mais l'abandon du cours plancher du franc face à l'euro décidé mi-janvier 2015 par la Banque nationale suisse et la brusque valorisation du franc qui s'en est suivie placent le pays devant une année conjoncturelle difficile grevée par diverses interrogations. En conséquence, la plupart des indicateurs conjoncturels se sont détériorés depuis le début de l'année.

Les économistes du Credit Suisse ne prévoient plus qu'une croissance réelle du produit intérieur brut de 0,8% en 2015, notamment en raison du recul attendu de la dynamique d'exportation. La consommation et l'investissement devraient en revanche résister. La prévision inclut une légère progression du chômage. Cela dit, des facteurs de régulation tels que la mise en œuvre de l'initiative «contre l'immigration de masse» ou la réforme de la fiscalité des entreprises III pourront aussi influencer sur la propension à investir des entreprises helvétiques. En revanche, les prix à la consommation devraient baisser de manière relativement significative avec un recul estimé de 1,3% pour 2015.

Les perspectives améliorées pour l'économie mondiale devraient représenter une raison pour laquelle l'économie suisse ne devrait pas retomber en récession. Le prix bas du pétrole, la hausse du dollar américain et un niveau des taux d'intérêts baissé à nouveau ont créé une base solide pour un redressement durable de l'économie mondiale. Ce sont les pays industriels qui devraient en profiter, surtout la zone euro, qui continuent à enregistrer une forte baisse des taux d'intérêts dans le cadre du programme QE agressif de la BCE.

Marché du logement

Après une phase de boom remarquablement longue, le marché suisse du logement est actuellement stabilisé tout en présentant de fortes disparités d'une région et d'un segment à l'autre. Malgré l'adoption de l'initiative «contre l'immigration de masse», l'immigration nette en 2015 ne devrait diminuer que légèrement. Du côté de l'offre, c'est avant tout l'intense activité de construction dans le secteur des immeubles d'habitation qui frappe, même si celle-ci devrait avoir atteint son apogée.

Sur le marché locatif, le fossé entre les loyers en cours et ceux des nouveaux baux continue de se creuser. Les loyers existants évoluent au même niveau que l'année précédente, le taux de référence étant resté inchangé. Par contre, les prix des logements offerts sur le marché locatif ont progressé de quelque 2,0% l'an dernier aussi. Le

marché présente toutefois des signes de détente, avant tout dans les régions les plus dynamiques jusque-là. Alors que les hausses de prix ont par exemple sensiblement ralenti dans le canton de Zurich, des baisses de loyers ont même pu être observées au cours des douze derniers mois dans le bassin lémanique et en Valais.

Malgré l'activité de construction intense, le nombre d'annonces de logements à louer se trouve que peu au-dessus de la moyenne des cinq dernières années. On voit que les logements offerts en location et leur rapport prix-prestations sont généralement bien acceptés par le marché. Seuls les logements à louer dans les localisations réputées chères présentent des durées d'absorption plus longues.

Sur le marché de la propriété par étages (ci-après la « PPE ») par contre, les signes de saturation se font plus nets, au moins dans certaines localisations et certaines catégories de prix. Si, dans de nombreuses régions, les prix de mutation présentent encore des hausses par rapport à l'année précédente, les prix de l'offre sont inférieurs au niveau de 2013 dans plus de la moitié des communes. Le transfert du pouvoir de marché aux demandeurs est soutenu en plus par la liquidité actuelle du marché. En comparaison avec le second semestre 2013, le nombre d'appartements en copropriété offerts à la vente a augmenté de 16,0%, l'offre ayant le plus progressé dans les communes affichant un niveau de prix supérieur à la moyenne.

Perspectives sur le marché du logement

Le pipeline des parc d'immeubles d'habitation en construction ou autorisés à la construction reste bien étoffé, de sorte que l'offre abondante de logements devrait perdurer pour l'instant. Aussi l'introduction des taux négatives par la BNS devrait avoir tendance à favoriser d'autre construction d'immeuble d'habitation. Les prix des loyers pour les contrats de bail en cours devraient plutôt stagner ces prochains mois, voire encore baisser. Wüest & Partner prévoit un nouvel aplatissement de la courbe des prix dans les nouvelles annonces de logements à louer. En revanche, les taux d'intérêts négatifs introduits ont entraîné une demande plus forte des investisseurs et une nouvelle augmentation des prix de biens fonciers d'investissement.

L'intérêt pour les appartements en PPE devrait rester élevé vu la persistance de taux d'intérêt très bas, mais le marché semble désormais saturé en raison de l'intense activité de construction. Au niveau national, Wüest & Partner prévoit des prix globalement stables jusqu'à fin 2015. L'atterrissage en douceur qui se dessine devrait toutefois s'accompagner, à petite échelle, de décotes assez importantes pour les objets haut de gamme. Sur une plus large échelle, des baisses de prix sont attendues avant tout en Suisse romande et dans le bassin lémanique. Les hausses de prix les plus marquées devraient se produire dans les régions Suisse centrale, Suisse orientale et Suisse du Nord-Ouest.

Marché des surfaces commerciales

Le marché suisse des surfaces commerciales se trouve en déséquilibre. Tandis que les indicateurs de la demande sont toujours encore intacts, le véritable boom de la construction enregistré ces dernières années a entraîné une suroffre structurelle.

Sous l'effet de l'intense activité de construction, la pression s'est renforcée sur les surfaces de bureaux existantes. Il est devenu nettement plus difficile de louer des immeubles de moindre qualité et, dans bien des cas, des baisses de prix sensibles ou d'importantes concessions de la part des bailleurs sont devenues un passage obligé. Un recul des prix a été relevé tout dernièrement dans les nouveaux contrats de bail ainsi que dans l'offre de surfaces de bureaux. Les corrections de loyer les plus spectaculaires ont eu lieu dans les deux grandes régions urbaines Zurich et, surtout, Genève.

La croissance démographique et la hausse des dépenses de consommation ont induit une progression de 1,0% par rapport à l'année précédente sur des chiffres d'affaires du commerce de détail suisse en 2014. Mais cette évolution fondamentalement positive ne doit pas masquer le fait que le commerce de détail se trouve en pleine phase de restructuration et qu'il continue à être sous pression à cause du franc suisse fort. La place toujours plus grande prise par le commerce en ligne ainsi que les nouveaux systèmes de vente tels que les automates ou self-checkouts modifient la demande de surfaces de vente. Depuis le deuxième semestre 2013, les loyers des surfaces de vente offertes sur le marché ont beaucoup moins progressé que les années d'avant, et des baisses de prix notables ont été observées dans les grandes régions de Zurich et de Genève. Cela ne concerne pas seulement les situations de deuxième ou de troisième ordre, certains loyers ayant aussi reculé dans les meilleurs emplacements.

Perspectives sur le marché des surfaces commerciales

La baisse substantielle du volume de nouvelles constructions autorisées dans le secteur des surfaces de bureaux ne s'est pas encore traduite par une détente. L'environnement de marché déjà difficile devrait au contraire amplifier les défis parce que le ralentissement de l'économie entraîne une faible demande de surfaces à louer. Wüest & Partner table sur un recul des prix des surfaces de bureaux de 3,2% sur l'année 2015. En ville de Zurich ainsi que dans la région lémanique, les loyers devraient baisser de 4 à 5%.

Le marché des surfaces de vente reste lui aussi difficile. La part croissante du commerce en ligne et une concurrence toujours aussi âpre devraient entraîner un nouveau recul des chiffres d'affaires. Le franc fort et le tourisme d'achat à l'étranger lié au franc fort représentent des défis importants pour les régions près de la frontière. Aussi les potentiels de hausse des loyers demeurent-ils rares, et seules les surfaces situées à des emplacements de premier plan bien fréquentés resteront très demandées. Dans l'ensemble, Wüest & Partner s'attend pour 2015 à ce que les loyers des surfaces de vente reculent de 1,3%.

Les taux d'intérêts négatifs continuent à entraîner une forte demande d'investissements en biens immobiliers commerciaux. Cela devrait continuer à avoir pour conséquence que les prix de transaction et les estimations restent soutenus malgré la détérioration des données fondamentales.

Marché de la construction

Après une décennie de hausse constante des investissements dans le bâtiment, l'année 2014 devrait marquer un point culminant. Wüest & Partner estime que ces investissements de bâtiment dépasseront le seuil des 49 milliards de francs d'ici à fin 2014, ce qui correspond à une progression de 3,1% par rapport à 2013, malgré des goulets d'étranglement dans les capacités, la pénurie de main-d'œuvre qualifiée et la guerre des prix qui persiste dans le secteur. Le moteur principal demeure la construction d'immeubles d'habitation.

La situation est différente aujourd'hui dans le segment des immeubles commerciaux. Après un plus haut de l'activité en 2012, le volume des nouvelles constructions a régressé en raison du ralentissement de la demande supplémentaire de surfaces commerciales et des surcapacités déjà existantes.

Un recul se dessine actuellement du côté des nouvelles constructions autorisées. Pour l'année 2015, Wüest & Partner prévoit une légère baisse de leur volume de 0,6% à 48,8 milliards de francs. Les investissements dans les «autres bâtiments» (projets d'infrastructures p. ex.) devraient, eux, continuer d'augmenter de manière sensible. Dans le segment des immeubles d'habitation, il est probable que les investissements pour transformations progresseront légèrement, alors que pour les nouvelles constructions, on s'attend à plus de retenue de la part des investisseurs. Quant aux investissements dans les surfaces commerciales, nouvelles constructions et transformations confondues, ils devraient afficher un net repli à 7,0% environ.

Index des informations financières

Compte de fortune au 31 mars 2015 (non révisé)

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

Liste des immeubles au 31 mars 2015

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2015

Compte de fortune au 30 septembre 2014 (révisé)

Compte de résultats 2013/14 – arrêté au 30 septembre 2014 (révisé)

Liste des immeubles au 30 septembre 2014

Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2014

Rapport d'évaluation au 30 septembre 2014

Rapport de la société d'audit au 30 septembre 2014

Compte de fortune au 31 mars 2015

	31.3.2015	30.9.2014
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	181 166	138 229
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	365 431 000	365 431 000
– Immeubles à usage commercial	1 683 658 920	1 683 658 920
<i>dont en droit de superficie</i>	47 010 000	47 010 000
<i>dont en propriété par étage</i>	212 430 000	212 430 000
– Immeubles à usage mixte	157 584 000	157 584 000
– Assainissements courants	28 673 000	0
Total immeubles	2 235 346 920	2 206 673 920
Autres actifs	21 078 435	27 655 804
Fortune totale du fonds	2 256 606 521	2 234 467 953
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	696 100 000	636 800 000
Autres engagements	28 464 106	34 510 061
Total engagements	724 564 106	671 310 061
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 532 042 415	1 563 157 892
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	127 146 000	127 146 000
Fortune nette du fonds	1 404 896 415	1 436 011 892
Nombre de parts en circulation	7 542 437	7 542 437
Valeur d'inventaire par part	186.27	190.39
Moins distribution exercice 2013/14 (coupon n° 18)	0.00	8.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	186.27	181.99
Informations sur le bilan et les parts dénoncées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	97 261 000	97 261 000
Montant du compte de provisions pour réparations futures	138 789 000	138 789 000
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	1 840 372 468	1 785 579 926
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 436 011 892	1 427 674 278
Distributions	-63 356 471	-63 356 471
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	0
Résultat total	32 240 994	63 565 273
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	11 671 812
Variation des impôts dus en cas de liquidation	0	-3 543 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 404 896 415	1 436 011 892

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
31.3.2015	1 404 896 415	186.27
30.9.2014	1 436 011 892	190.39
30.9.2013	1 427 674 278	189.29

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

	1.10.2014 jusqu'au 31.3.2015	1.10.2014 jusqu'au 31.3.2015	1.10.2013 jusqu'au 31.3.2014	1.10.2013 jusqu'au 31.3.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		28		89
Loyers		59 958 468		57 493 999
Rentes de droits de superficie encaissées		49 714		49 879
Autres revenus		230 776		145 841
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		60 238 986		57 689 808
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5 138 392		4 959 570	
Autres intérêts passifs	1 012		802	
Rentes de droits du superficie payées	231 123		250 998	
Entretien et réparations	10 645 707		7 312 098	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	1 851 482		1 952 429	
– Frais d'administration	334 965		227 853	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	549 751		750 088	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	2 350 826		800 681 ¹⁾	
Frais d'estimation et frais d'audit	142 625		144 409	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	5 474 446		5 090 439	
– à la banque dépositaire	215 402		214 151	
– au gestionnaire de biens immobiliers	1 824 632		1 786 791	
Frais relatifs au rapport de gestion	26 107		26 837	
Emoluments de surveillance	4 001		2 250	
Autres charges	2 705		0	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	28 793 176	28 793 176	23 519 396	23 519 396
Résultat net		31 445 810		34 170 412
Gains et pertes en capitaux réalisés		0		-3 569 448 ²⁾
Résultat réalisé		31 445 810		30 600 964
Gains et pertes en capitaux non réalisés		795 184		1 274 662
Résultat total		32 240 994		31 875 626

¹⁾ Le net recul des impôts sur le bénéfice et le capital par rapport à l'année précédente est dû aux compensations de pertes que les fusions des sociétés immobilières ont pu entraîner les années précédentes. Il s'agit d'un effet unique durant l'exercice 2013/14.

²⁾ Suite à une décision fiscale du tribunal administratif, une perte en capital réalisée sur les immeubles vendus durant l'exercice 2007/08 a été comptabilisée. Dans le compte de fortune, les impôts dus en cas de liquidation ont été diminués du montant de la perte en capital. Aucun immeuble n'a été vendu au premier semestre de l'exercice 2013/14.

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Bâle, Dornacherstrasse 12, 14, 16, 18, 20	5	124	4 926	2 566	1987	13.04.1987
Berne, Mattenhofstrasse 11, 13, 15	3	28	2 265	4 925	1950	01.04.2001
Berne, Sennweg 4, 6	2	156	3 385	2 933	1965	15.11.1963
Birsfelden, Rheinstrasse 6, 8 / Kirchstrasse 4, 6	4	99	3 225	4 126	1983	01.10.1987
Conthey, Les Terrasses A, B, C	3	98	3 532	4 874	1987	07.11.1987
Genève, Chemin Frisco 4, 6, 8	3	96	3 103	2 871	1992	11.02.1994
Genève, Route de Florissant 47bis	1	48	2 524	1 919	1960	01.11.1998
Genève, Route de Florissant 47ter	1	45	2 412	1 853	1960	01.02.1961
Genève, Rue Crespin 10	1	51	3 262	1 435	1957	30.06.1959
Herrliberg, Pfarrgasse 34, 36	2	31	1 289	1 896	1963	30.06.1963
Kilchberg, Stockenstrasse 1, 3	2	27	1 310	1 432	1955	01.02.1956
Lausanne, Avenue de Morges 29	1	29	1 359	693	1986	30.06.1986
Lausanne, Chemin du Devin 53	1	26	1 115	1 409	1984	02.05.1984
Meyrin, Avenue de Mategnin 47, 49	2	85	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Meyrin, Avenue de Mategnin 51, 53	2	84	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Pregny-Chambésy*, Chemin des Cornillons 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 104, 106	11	233	10 962	34 568	2002	05.10.2000
Winterthur, Holzlegistrasse 8	1	27	1 225	2 251	1960	01.06.1959
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	2	42	1 535	1 949	1986	01.10.1986
Zoug*, Waldheimstrasse 1, 3	2	30	1 762	2 785	1963	02.03.1962
Zurich, Albisstrasse 136, 138	2	46	1 296	1 786	1959	01.09.1979
Zurich, Buchzelgstrasse 64, 66	2	27	1 406	2 207	1960	21.07.1959
Zurich, Burstwiesenstrasse 17, 19, 21	3	68	3 136	3 251	1957	01.04.1958
Zurich, Dachslernstrasse 46, 48	2	21	865	1 073	1945	01.03.1956
Zurich*, Dangelweg 1, 3	2	114	3 118	2 740	1980	01.04.1980
Zurich, Dorfstrasse 66	1	12	578	616	1956	01.09.1979
Zurich, Jungstrasse 3, 5 / Schaffhauserstrasse 411	3	49	1 886	887	1957	04.02.1959
Zurich, Klosbachstrasse 41, 43	2	32	1 214	855	1960	01.09.1979
Zurich, Ottenweg 19	1	13	603	217	1956	01.09.1979
Zurich, Reinhold-Frei-Strasse 68, 70	2	57	2 255	2 873	1975	01.07.1985
Zurich, Russenweg 10, 12, 14	3	39	1 639	1 416	1960	01.09.1979
Zurich, Trottenstrasse 47	1	8	578	570	1956	01.09.1979
Zurich, Wehrenbachhalde 39, 47	2	17	962	1 615	1963	01.10.1963
Total I	75	1 862	75 647	101 691		
Immeubles à usage commercial						
Avenches, Route de Villars-le-Grande, «Centre Commercial Milavy»	1	18	7 164	31 593	2004	01.05.2012
Baden, Badstrasse 28, 30	2	9	2 235	1 029	1820	01.01.2009
Bâle, Steinengraben 18, 22	2	109	4 639	1 793	1990/1995	15.12.2006
Bâle*, Untere Rebgasse 17 / Teichgässlein 7, 9, «Clara Huus»	2	175	9 248	2 082	1973	01.12.2011
Berne, Belpstrasse 48	1	175	10 961	²⁾	1950	01.04.2001
Berne, Blumenbergstrasse 39, 39a	1	41	3 658	1 666	1966	01.11.1963
Berne, Scheibenstrasse 70 «Nautilus»	1	143	10 467	5 180	2012	08.11.2010
Berne, Sennweg 2	1	11	2 891	³⁾	1965	15.11.1963
Eysins, Business Park Terre Bonne, Gebäude A3	1	131	7 942	4 668	2011	30.10.2012
Eysins, Business Park Terre Bonne, Gebäude Z3	1	55	4 246	1 765	2012	09.08.2013
Genève, Rue de la Synagogue 33, 35, 37	3	30	6 113	1 023	1972	01.06.2008
Genève, Rue de Lausanne 72	1	22	3 083	535	1960	31.12.2002
Glattbrugg*, Thurgauerstrasse 101, «Ambassador-House»	1	648	33 224	9 871	1990	30.09.1989
Glattbrugg, Walter Mittelholzerstrasse 8, «Hotel Mövenpick Zürich-Airport»	1	536	15 762	15 000	1973	04.03.2009
Köniz, Sägestrasse 79, 79a	2	94	5 652	3 128	2009	25.01.2008
Lausanne*, Rue de Bourg 17	1	16	1 192	408	1957	01.11.1962
Le Grand-Saconnex*, Place de Carantec 1, 3 / Route de Ferney 194, 196	1	110	4 991	2 977	2012	17.01.2011
Lucerne, Hallwilerweg 2, 4	1	43	2 927	1 317	2006	23.07.2004
Nänikon, Grossrietstrasse 2	1	105	11 820	6 690	2004	18.04.2007
Neuendorf, Industriestrasse 11	1	113	30 084	17 694	2002	01.01.2007
Nyon, Place Bel Air 8	1	10	1 303	358	1919	31.12.2002
Plan-les-Ouates, Chemin du Pré-Fleuri 3, «Bluebox»	1	280	12 976	5 047	2010	04.07.2013
Schaffhouse*, Schwertstrasse 6	1	3	1 405	300	1972	31.12.2002
Schaffhouse, Vorstadt 33	1	26	2 691	622	1963	25.08.1961
Schwerzenbach, Bahnstrasse 24 / Wiesenstrasse 5	1	216	14 523	11 446	1991	01.03.2011
Spreitenbach, Einstellhalle A, D	1	456	327	13 052	1970	30.06.1970
Spreitenbach*, Einkaufszentrum Tivoli	1	54	15 925	6 117	1974	01.01.2014
Spreitenbach*, Shopping-Center	1	178	37 944	48 671	1970	30.06.1968
Versois, Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 3	1	84	5 239	2 066	2012	01.08.2011
Winterthur, Marktgasse 27	1	15	2 413	519	1960	01.06.1958
Worblaufen, Tiefenaustrasse 6	1	270	18 957	11 014	1999	01.04.2001
Zoug*, Innere Güterstrasse 2, 4	2	70	3 341	2 577	1986	01.01.1987

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	18 572 793	18 990 000	565 266	2 963	0,52	562 303	-	12	30	10	-
Propriété exclusive	7 773 000	8 992 000	250 690	-	-	250 690	5	4	6	8	2
Propriété exclusive	15 999 000	18 640 000	501 122	8 342	1,66	492 780	-	-	1	15	6
Propriété exclusive	13 985 659	13 700 000	346 091	4 431	1,28	341 660	4	9	16	6	-
Propriété exclusive	10 418 000	7 213 000	236 580	1 123	0,47	235 457	-	6	22	6	-
Propriété exclusive	15 935 875	16 630 000	457 226	-	-	457 226	-	2	21	14	4
Propriété exclusive	9 368 000	13 790 000	395 123	17 974	4,55	377 149	-	1	12	7	11
Propriété exclusive	4 381 561	12 430 000	377 254	4 416	1,17	372 838	-	1	5	9	10
Propriété exclusive	6 218 758	15 950 000	430 745	1 866	0,43	428 879	8	1	-	19	7
Propriété exclusive	2 137 000	5 167 000	148 575	42 087	28,33	106 488	3	-	3	2	4
Propriété exclusive	2 618 000	6 698 000	169 900	16 751	9,86	153 149	3	3	2	2	5
Propriété exclusive	4 903 258	4 655 000	144 330	-	-	144 330	-	2	2	8	-
Propriété exclusive	3 626 000	3 352 000	112 327	945	0,84	111 382	-	1	4	8	-
Propriété exclusive	6 709 882	11 190 000	296 816	2 340	0,79	294 476	-	-	8	16	10
Propriété exclusive	6 632 714	10 980 000	271 374	540	0,20	270 834	-	-	8	16	10
Propriété exclusive	58 099 000	69 049 000	2 136 405	158 146	7,40	1 978 259	-	-	-	12	57
Propriété exclusive	1 438 305	4 220 000	131 111	120	0,09	130 991	-	3	9	6	-
Propriété exclusive	4 543 000	5 594 000	160 440	14 230	8,87	146 210	-	2	4	6	2
Propriété exclusive	4 214 000	8 542 000	210 241	3 542	1,68	206 699	-	-	2	8	4
Propriété exclusive	3 713 991	6 180 000	174 674	3 224	1,85	171 450	-	-	8	8	-
Propriété exclusive	1 769 000	5 512 000	141 126	1 659	1,18	139 467	-	6	9	3	-
Propriété exclusive	9 850 000	21 870 000	498 719	15	0,00	498 704	4	10	24	4	-
Propriété exclusive	1 708 000	4 209 000	98 956	-	-	98 956	-	-	11	-	-
Propriété exclusive	9 972 283	16 004 000	432 644	148 638	34,36	284 006	14	8	11	12	-
Propriété exclusive	1 765 275	3 657 000	80 244	9 814	12,23	70 430	-	2	-	6	-
Propriété exclusive	3 280 000	10 420 000	284 052	2 183	0,77	281 869	20	20	-	-	-
Propriété exclusive	2 963 292	7 492 000	190 488	360	0,19	190 128	4	4	4	4	-
Propriété exclusive	1 477 596	3 564 000	88 469	-	-	88 469	4	6	1	-	-
Propriété exclusive	9 274 000	12 460 000	291 892	13 299	4,56	278 593	1	1	8	9	2
Propriété exclusive	5 309 989	11 150 000	255 819	1 515	0,59	254 304	9	9	9	3	-
Propriété exclusive	1 302 497	3 001 000	81 012	-	-	81 012	-	2	-	6	-
Propriété exclusive	3 277 977	5 815 000	140 187	11 310	8,07	128 877	-	-	-	-	6
	253 237 705	367 116 000	10 099 898	471 833	4,67	9 628 065	79	115	240	233	140
Propriété exclusive	22 325 000	23 680 000	643 288	-	-	643 288	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	22 927 000	24 250 000	584 348	-	-	584 348	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	24 366 000	22 980 000	672 107	70 492	10,49	601 615	-	-	-	1	-
Propriété exclusive	51 736 000	49 761 000	1 485 326	412 281	27,76	1 073 045	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	43 960 876	35 690 000	1 138 799	41 538	3,65	1 097 261	-	-	-	1	-
Propriété exclusive	6 218 000	12 480 000	380 502	-	-	380 502	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	44 989 000	46 170 000	1 229 372	-	-	1 229 372	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 130 000	9 760 000	295 254	80 592	27,30	214 662	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	58 845 000	64 130 000	1 607 660	111 649	6,94	1 496 011	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	36 096 940	34 000 000	788 048	17 441	2,21	770 607	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	42 037 000	42 040 000	1 233 666	214 142	17,36	1 019 524	-	-	-	-	6
Propriété exclusive	14 031 000	19 330 000	525 303	55 339	10,53	469 964	-	-	-	-	-
Propriété par étage	189 353 000	111 103 000	4 925 980	-	-	4 925 980	-	1	-	1	-
Propriété exclusive	59 999 000	60 720 000	1 844 290	-	-	1 844 290	333	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	18 267 395	18 850 000	683 407	40 896	5,98	642 511	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	3 935 000	4 617 000	193 320	31 950	16,53	161 370	1	3	-	-	-
Propriété exclusive	38 671 000	38 674 000	1 080 021	588 295	54,47	491 726	-	3	2	-	6
Propriété exclusive	14 712 000	15 900 000	412 115	2 430	0,59	409 685	-	5	-	4	1
Propriété exclusive	28 423 000	30 110 000	881 160	-	-	881 160	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	52 398 000	45 870 000	1 508 315	65 436	4,34	1 442 879	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 076 000	8 177 000	230 340	-	-	230 340	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	117 629 000	112 390 000	2 541 890	16 729	0,66	2 525 161	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	9 072 000	7 303 000	176 910	-	-	176 910	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	8 147 000	12 340 000	330 194	-	-	330 194	5	4	5	-	-
Propriété exclusive	71 694 000	70 660 000	1 853 330	-	-	1 853 330	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	4 092 887	8 031 000	254 172	4 755	1,87	249 417	-	-	-	-	-
Propriété par étage	116 387 000	117 361 000	3 198 658	356 793	11,15	2 841 865	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	153 876 000	245 037 000	7 987 439	296 038	3,71	7 691 401	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	32 454 000	31 190 000	998 022	998 022	100,00	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 139 000	15 100 000	408 179	-	-	408 179	-	-	-	-	-
Copropriété ⁴⁾	74 153 875	85 150 000	2 483 192	-	-	2 483 192	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	27 141 702	17 279 000	460 247	175 371	38,10	284 876	-	-	-	-	-

Appartements				Immeubles à usage professionnel												
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
52	4 130	83,84	57	1	176	4	436	-	-	1	45	9	139	15	796	16,16
25	1 903	84,02	-	1	272	1	51	-	-	1	39	-	-	3	362	15,98
22	2 818	83,25	132	-	-	-	-	-	-	1	431	1	136	2	567	16,75
35	2 778	86,14	55	-	-	1	100	-	-	1	260	7	87	9	447	13,86
34	3 203	90,69	56	3	95	3	157	-	-	1	62	1	15	8	329	9,31
41	2 802	90,30	47	4	273	-	-	-	-	4	28	-	-	8	301	9,70
31	2 524	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	2 259	93,66	18	-	-	1	139	-	-	1	14	-	-	2	153	6,34
35	3 262	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 222	94,80	15	-	-	-	-	-	-	-	-	4	67	4	67	5,20
15	1 310	100,00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 104	81,24	13	-	-	-	-	-	-	3	255	1	-	4	255	18,76
13	1 115	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3 440	99,42	49	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
34	3 440	99,42	48	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
69	10 787	98,40	155	-	-	-	-	-	-	1	24	8	151	9	175	1,60
18	1 209	98,69	8	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16	1	16	1,31
14	1 446	94,20	19	-	-	-	-	-	-	-	-	9	89	9	89	5,80
14	1 762	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 296	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 322	94,03	7	-	-	-	-	-	-	1	49	1	35	2	84	5,97
42	3 126	99,68	24	-	-	-	-	-	-	1	5	1	5	2	10	0,32
11	748	86,47	8	1	67	-	-	-	-	1	50	-	-	2	117	13,53
45	2 987	95,80	50	-	-	-	-	-	-	-	-	19	131	19	131	4,20
8	578	100,00	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	1 728	91,62	8	1	158	-	-	-	-	-	-	-	-	1	158	8,38
16	1 032	85,01	11	1	57	-	-	-	-	2	93	2	32	5	182	14,99
11	573	95,02	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	4,98
21	2 196	97,38	22	-	-	-	-	-	-	-	-	14	59	14	59	2,62
30	1 604	97,86	7	-	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	2,14
8	578	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	962	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-
807	71 244	94,18	926	12	1 098	10	883	-	-	23	1 395	84	1 027	129	4 403	5,82
-	-	-	-	14	6 290	-	-	-	-	-	-	4	874	18	7 164	100,00
-	-	-	-	3	1 289	1	198	-	-	3	446	2	302	9	2 235	100,00
1	105	2,26	60	-	-	38	4 211	-	-	9	283	1	40	48	4 534	97,74
-	-	-	136	9	2 996	6	5 568	-	-	14	556	10	128	39	9 248	100,00
1	110	1,00	120	4	494	27	8 391	-	-	19	1 464	4	502	54	10 851	99,00
-	-	-	20	-	-	13	2 922	-	-	5	377	3	359	21	3 658	100,00
-	-	-	116	-	-	12	8 213	1	564	6	1 035	8	655	27	10 467	100,00
-	-	-	-	1	850	4	1 300	-	-	5	739	1	2	11	2 891	100,00
-	-	-	121	-	-	5	7 506	-	-	5	436	-	-	10	7 942	100,00
-	-	-	47	-	-	4	2 860	-	-	4	1 386	-	-	8	4 246	100,00
6	1 336	21,86	10	-	-	4	3 189	-	-	7	439	3	1 149	14	4 777	78,14
-	-	-	-	1	400	19	2 519	-	-	2	164	-	-	22	3 083	100,00
2	109	0,33	623	-	-	10	16 896	3	9 142	3	4 998	7	2 079	23	33 115	99,67
333	-	-	183	-	-	13	-	6	15 762	-	-	1	-	20	15 762	100,00
-	-	-	84	3	4 164	3	1 176	-	-	4	312	-	-	10	5 652	100,00
4	209	17,53	-	5	242	4	477	1	213	-	-	2	51	12	983	82,47
11	865	17,33	79	6	843	9	3 129	-	-	5	154	-	-	20	4 126	82,67
10	918	31,36	19	1	471	4	1 363	-	-	3	98	6	77	14	2 009	68,64
-	-	-	103	-	-	-	-	-	-	-	-	2	11 820	2	11 820	100,00
-	-	-	91	-	-	8	2 049	-	-	8	16 889	6	11 146	22	30 084	100,00
-	-	-	-	-	-	6	1 032	-	-	3	109	1	162	10	1 303	100,00
-	-	-	234	-	-	11	11 498	-	-	32	1 441	3	37	46	12 976	100,00
-	-	-	-	1	176	1	927	-	-	1	302	-	-	3	1 405	100,00
14	1 100	40,88	-	4	881	4	550	-	-	3	160	1	-	12	1 591	59,12
-	-	-	205	-	-	9	13 024	-	-	2	1 499	-	-	11	14 523	100,00
-	-	-	443	-	-	-	-	-	-	12	315	1	12	13	327	100,00
-	-	-	-	17	10 173	1	450	-	-	32	5 281	4	21	54	15 925	100,00
-	-	-	-	59	26 920	2	99	3	792	69	8 130	45	2 003	178	37 944	100,00
-	-	-	70	-	-	8	5 074	-	-	6	165	-	-	14	5 239	100,00
-	-	-	-	3	1 242	3	578	-	-	2	476	7	117	15	2 413	100,00
-	-	-	263	-	-	4	16 559	-	-	1	2 279	2	119	7	18 957	100,00
-	-	-	61	-	-	3	1 980	2	1 190	4	171	-	-	9	3 341	100,00

Liste des immeubles

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Zurich*, Hallwylstrasse 71	1	40	3 262	829	1962	01.09.2009
Zurich*, Höggermarkt / Limmattalstrasse 186, 200, 200a / Regensdorferstrasse 5, 9 / Dorfbachweg 1	5	134	5 540	3 092	1989	30.06.1987
Zurich, Limmatquai 80	1	11	1 058	209	1859	07.10.1981
Zurich*, Löwenstrasse 29	1	127	5 176	1 380	1959	30.06.1957
Zurich*, Löwenstrasse 53 / Gessnerallee 36	2	21	1 577	719	1877	01.06.2008
Zurich*, Sihlcity	10	1 138	12 598	5 417	2007	26.06.2003
Total II	59	5 717	324 554	221 854		
Immeubles à usage mixte						
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2	57	2 228	2 389	1989	22.04.1988
Birsfelden, Hauptstrasse 33, 35	2	59	2 192	1 126	1986	01.06.1987
Birsfelden, Hauptstrasse 52	1	70	2 571	1 423	1984	24.08.1963
Genève*, Boulevard James-Fazy 13 / Rue Bautre 7, 9	2	45	3 089	597	1981	30.09.1980
Lausanne, Avenue des Jordils 5	1	68	2 351	857	1963	01.06.1963
Spreitenbach*, Shopping-Center 7, 9	2	253	14 396	13 756	1970	02.02.1977
Vevey, Rue du Simplon 35	1	29	2 256	504	1964	30.06.1964
Zurich, Überbauung Im Rank / Schärregasse 2 / Dorfbachweg 5, 7 / Limmattalstrasse 202, 204	1	48	2 111	1 270	1990	02.12.1988
Total III	12	629	31 194	21 922		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Total IV	-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie						
Total V	-	-	-	-		
Total général	146	8 208	431 395	345 467		

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

¹⁾ Non annualisé

²⁾ Parcelle utilisée en commun avec Mattenhofstrasse 11, 13, 15

³⁾ Parcelle utilisée en commun avec Sennweg 4, 6

⁴⁾ Copropriété ^{51/100} = 11 014 m² (surface totale de l'immeuble = 21 596 m²)

⁵⁾ Copropriété ^{129/1000} = 5 417 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 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 exclusive	21 065 000	18 739 000	404 670	202 305	49,99	202 365	-	-	1	1	-
Propriété excl. en droit de superficie	31 458 371	28 999 000	935 245	48 359	5,17	886 886	2	6	8	3	-
Propriété exclusive	9 529 721	17 090 000	360 821	-	-	360 821	-	6	-	1	-
Propriété exclusive	22 316 000	78 129 000	1 930 364	138 708	7,19	1 791 656	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	24 441 000	19 335 000	379 470	130 594	34,41	248 876	-	-	-	-	-
Copropriété ⁵⁾	77 911 000	108 062 920	3 043 020	58 105	1,91	2 984 915	16	-	-	-	-
	1 596 003 767	1 710 487 920	50 088 444	4 158 260	8,30	45 930 184	357	28	16	12	13
Propriété exclusive	10 006 000	9 324 000	293 699	24 120	8,21	269 579	-	6	2	3	-
Propriété exclusive	8 010 000	7 801 000	236 985	6 110	2,58	230 875	-	-	14	-	-
Propriété exclusive	9 101 000	8 229 000	249 843	19 578	7,84	230 265	-	-	16	-	-
Propriété exclusive	10 232 061	12 128 000	373 063	300	0,08	372 763	1	1	-	1	10
Propriété exclusive	4 758 000	9 367 000	293 874	367	0,12	293 507	4	3	4	1	5
Propriété exclusive	72 134 000	94 101 000	2 557 597	3 286	0,13	2 554 311	70	55	33	31	-
Propriété exclusive	6 083 106	8 157 000	238 416	-	-	238 416	3	5	7	4	2
Propriété exclusive	11 373 407	8 636 000	265 840	5 623	2,12	260 217	1	5	8	-	-
	131 697 574	157 743 000	4 509 317	59 384	1,32	4 449 933	79	75	84	40	17
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 980 939 046	2 235 346 920	64 697 659	4 689 477	7,25	60 008 182	515	218	340	285	170

Appartements									Immeubles à usage professionnel								
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%		
2	288	8,83	30	-	-	5	2 330	-	-	2	542	1	102	8	2 974	91,17	
19	1 458	26,32	94	8	2 908	6	626	1	139	5	409	1	-	21	4 082	73,68	
7	608	57,47	-	1	147	2	274	-	-	1	29	-	-	4	450	42,53	
-	-	-	95	5	664	10	4 008	-	-	16	504	1	-	32	5 176	100,00	
-	-	-	3	2	94	13	1 139	-	-	2	165	1	179	18	1 577	100,00	
16	224	1,78	855	86	5 338	26	3 112	17	2 379	95	966	43	579	267	12 374	98,22	
426	7 330	2,26	4 165	233	66 582	298	135 227	34	30 181	390	52 719	171	32 515	1 126	317 224	97,74	
11	1 028	46,14	33	4	486	5	508	-	-	3	158	1	48	13	1 200	53,86	
14	1 330	60,68	33	4	326	2	190	-	-	2	283	4	63	12	862	39,32	
16	1 248	48,54	44	3	657	-	-	-	-	5	527	2	139	10	1 323	51,46	
13	1 346	43,57	17	5	620	8	1 083	-	-	-	-	2	40	15	1 743	56,43	
17	1 484	63,12	44	-	-	7	867	-	-	-	-	-	-	7	867	36,88	
189	10 459	72,65	-	28	2 179	18	1 298	1	92	13	357	4	11	64	3 937	27,35	
21	1 761	78,06	-	5	418	-	-	-	-	1	77	2	-	8	495	21,94	
14	953	45,14	17	5	483	4	456	-	-	6	205	2	14	17	1 158	54,86	
295	19 609	62,86	188	54	5 169	44	4 402	1	92	30	1 607	17	315	146	11 585	37,14	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1 528	98 183	22,76	5 279	299	72 849	352	140 512	35	30 273	443	55 721	272	33 857	1 401	333 212	77,24	

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2015

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis	Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.
Note 2: Contentieux	La Société Internationale de Placements en tant qu'ancienne direction de fonds du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss fait l'objet d'une action en dommages-intérêts déposée en 1991 auprès du Tribunal civil de Bâle. Les plaignants font valoir des prétentions en dommages-intérêts qui remontent aux années 80. La procédure est encore pendante au Tribunal civil de Bâle-Ville.
Note 3: Commissions	<p>a) Rémunérations à la direction du fonds</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour la gestion du fonds de placement et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,49% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice. – Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux. – Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 1,5% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération. – A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 3,0% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissés). <p>b) Rémunérations à la banque dépositaire</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 4: Méthode d'évaluation	<p>Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales au 30 septembre 2014 ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.</p> <p>Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.</p>
Note 5: 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 ch. 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (Investmentsteuergesetz [InvStG]) sont publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (Bundesanzeiger) et qu'une attestation au sens du § 5 al. 1 ch. 3 de l'InvStG est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les données ont été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier est considéré en Allemagne comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

Compte de fortune au 30 septembre 2014

	30.9.2014	30.9.2013
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	138 229	505 004
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	365 431 000	365 950 000
– Immeubles à usage commercial	1 683 658 920	1 508 812 000
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>47 010 000</i>	<i>44 190 000</i>
<i>dont en propriété par étage</i>	<i>212 430 000</i>	<i>108 680 000</i>
– Immeubles à usage mixte	157 584 000	138 056 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0	28 997 000
Total immeubles	2 206 673 920	2 041 815 000
Autres actifs	27 655 804	35 410 165
Fortune totale du fonds	2 234 467 953	2 077 730 169
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	636 800 000	493 500 000
Autres engagements	34 510 061	32 952 891
Total engagements	671 310 061	526 452 891
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 563 157 892	1 551 277 278
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	127 146 000	123 603 000
Fortune nette du fonds	1 436 011 892	1 427 674 278
Nombre de parts en circulation	7 542 437	7 542 437
Valeur d'inventaire par part	190.39	189.29
Moins distribution exercice 2013/14 (coupon n° 18)	8.40	8.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	181.99	180.89
Informations sur le bilan et les parts dénoncées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	97 261 000	97 261 000
Montant du compte de provisions pour réparations futures	138 789 000	127 117 188
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	1 785 579 926	1 720 012 123
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 427 674 278	1 426 235 710
Distributions	–63 356 471	–63 356 471
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	0
Résultat total	63 565 273	67 944 639
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	11 671 812	1 105 400
Variation des impôts dus en cas de liquidation	–3 543 000	–4 255 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 436 011 892	1 427 674 278

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.9.2014	1 436 011 892	190.39
30.9.2013	1 427 674 278	189.29
30.9.2012	1 426 235 710	189.09

Compte de résultats 2013/14 (arrêté au 30 septembre 2014)

	1.10.2013 jusqu'au 30.9.2014	1.10.2013 jusqu'au 30.9.2014	1.10.2012 jusqu'au 30.9.2013	1.10.2012 jusqu'au 30.9.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		248		1 019
Loyers		118 775 247		107 846 272
Rentes de droits de superficie encaissées		99 593		100 415
Revenus provenant des autres placements		0		9 225
Autres revenus		560 684		110 931
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		119 435 772		108 067 862
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	10 147 476		8 121 115	
Autres intérêts passifs	366 827		391	
Rentes de droits du superficie payées	494 274		479 046	
Entretien et réparations	12 939 610		11 048 522	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	3 683 483		3 456 957	
– Frais d'administration	367 544		529 961	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	1 225 065		1 070 526	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	566 327 ¹⁾		5 600 252	
Frais d'estimation et frais d'audit	279 437		276 937	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	15 535 312		4 512 400	
– Prélèvements	–3 863 500		–3 407 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	10 180 878		9 144 652	
– à la banque dépositaire	428 302		427 871	
– au gestionnaire de biens immobiliers	3 656 825		3 331 676	
Frais relatifs au rapport de gestion	58 642		54 805	
Emoluments de surveillance	4 500		2 560	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	56 071 002	56 071 002	44 650 671	44 650 671
Résultat net		63 364 770		63 417 191
Gains et pertes en capitaux réalisés		–1 837 988 ²⁾		2 054 554
Résultat réalisé		61 526 782		65 471 745
Gains et pertes en capitaux non réalisés		2 038 491		2 472 894
Résultat total		63 565 273		67 944 639
Utilisation du résultat				
Produit net de l'exercice		63 364 770		63 417 191
Report de l'exercice précédent		544 258		483 538
Résultat disponible pour la distribution		63 909 028		63 900 729
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		63 356 471		63 356 471
Report à nouveau		552 557		544 258

¹⁾ Le net recul des impôts sur le bénéfice et le capital par rapport à l'année précédente est dû aux compensations de pertes que les fusions des sociétés immobilières ont pu entraîner les années précédentes. Il s'agit d'un effet unique durant l'exercice 2013/14.

²⁾ Un gain en capital de CHF 1 211 062 résultant de la vente d'immeubles a été réalisé durant l'exercice 2013/14. Suite à une décision fiscale du tribunal administratif, une perte en capital de CHF 3 049 050 réalisée lors de la vente d'immeubles durant l'exercice 2007/08 a en outre été comptabilisée. Dans le compte de fortune, les impôts dus en cas de liquidation ont été diminués du montant de la perte en capital.

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Allschwil* , Baselmattweg 132–140 / Muesmattweg 60–68, 104–114						
Bâle , Domacherstrasse 12, 14, 16, 18, 20	5	124	4 926	2 566	1987	13.04.1987
Berne , Mattenhofstrasse 11, 13, 15	3	28	2 265	4 925	1950	01.04.2001
Berne , Sennweg 4, 6	2	156	3 385	2 933	1965	15.11.1963
Birsfelden , Rheinstrasse 6, 8 / Kirchstrasse 4, 6	4	99	3 225	4 126	1983	01.10.1987
Conthey , Les Terrasses A, B, C	3	98	3 532	4 874	1987	07.11.1987
Genève , Chemin Frisco 4, 6, 8	3	96	3 103	2 871	1992	11.02.1994
Genève , Route de Florissant 47 ^{bis}	1	48	2 524	1 919	1960	01.11.1998
Genève , Route de Florissant 47 ^{er}	1	45	2 412	1 853	1960	01.02.1961
Genève , Rue Crespin 10	1	51	3 262	1 435	1957	30.06.1959
Herrliberg , Pfarrgasse 34, 36	2	31	1 289	1 896	1963	30.06.1963
Kilchberg , Stockenstrasse 1, 3	2	27	1 310	1 432	1955	01.02.1956
Lausanne , Avenue de Morges 29	1	29	1 359	693	1986	30.06.1986
Lausanne , Chemin du Devin 53	1	26	1 115	1 409	1984	02.05.1984
Meyrin , Avenue de Mategnin 47, 49	2	85	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Meyrin , Avenue de Mategnin 51, 53	2	84	3 460	3 550	1962	01.09.1962
Pregny-Chambésy , Chemin des Cornillons 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 104, 106	11	233	10 962	34 568	2002	05.10.2000
Winterthur , Holzlegistrasse 8	1	27	1 225	2 251	1960	01.06.1959
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	2	41	1 535	1 949	1986	01.10.1986
Zoug , Waldheimstrasse 1, 3	2	30	1 762	2 785	1963	02.03.1962
Zurich , Albisstrasse 136, 138	2	46	1 296	1 786	1959	01.09.1979
Zurich , Buchzelgstrasse 64, 66	2	27	1 406	2 207	1960	21.07.1959
Zurich , Burstwiesenstrasse 17, 19, 21	3	68	3 136	3 251	1957	01.04.1958
Zurich , Dachslernstrasse 46, 48	2	21	865	1 073	1945	01.03.1956
Zurich , Dangelweg 1, 3	2	114	3 118	2 740	1980	01.04.1980
Zurich , Dorfstrasse 66	1	12	578	616	1956	01.09.1979
Zurich , Jungstrasse 3, 5 / Schaffhauserstrasse 411	3	49	1 886	887	1957	04.02.1959
Zurich , Klosbachstrasse 41, 43	2	32	1 214	855	1960	01.09.1979
Zurich , Ottenweg 19	1	13	603	217	1956	01.09.1979
Zurich , Reinhold-Frei-Strasse 68, 70	2	57	2 255	2 873	1975	01.07.1985
Zurich , Russenweg 10, 12, 14	3	39	1 639	1 416	1960	01.09.1979
Zurich , Trottenstrasse 47	1	8	578	570	1956	01.09.1979
Zurich , Wehrenbachhalde 39, 47	2	17	962	1 615	1963	01.10.1963
Total I	75	1 861	75 647	101 691		
Immeubles à usage commercial						
Avenches , Rte. de Villars-le-Grande, «Centre Commercial Milavy»	1	17	7 164	31 593	2004	01.05.2012
Baden , Badstrasse 28, 30	2	9	2 235	1 029	1820	01.01.2009
Bâle , Steinengraben 18, 22	2	109	4 624	1 793	1990/1995	15.12.2006
Bâle , Untere Rebgrasse 17, Teichgässlein 7+9, «Clara Huus»	2	175	9 248	2 082	1973	01.12.2011
Berne , Belpstrasse 48	1	174	10 921	²⁾	1950	01.04.2001
Berne , Blumenbergstrasse 39, 39a	1	41	3 658	1 666	1966	01.11.1963
Berne , Scheibenstrasse 70, «Nautilus»	1	143	10 467	5 180	2012	08.11.2010
Berne , Sennweg 2	1	11	2 891	³⁾	1965	15.11.1963
Eysins , Business Park Terre Bonne, Gebäude A3	1	131	7 942	4 668	2011	30.10.2012
Eysins , Business Park Terre Bonne, Gebäude Z2	1	53	4 246	1 765	2012	09.08.2013
Genève , Rue de la Synagogue 33, 35, 37	3	30	6 113	1 023	1972	01.06.2008
Genève , Rue de Lausanne 72	1	22	3 083	535	1960	31.12.2002
Glattbrugg , Thurgauerstrasse 101, «Ambassador-House»	1	648	33 224	9 871	1990	30.09.1989
Glattbrugg , Walter Mittelholzerstrasse 8, «Hotel Mövenpick Zürich-Airport»	1	536	15 762	15 000	1973	04.03.2009
Köniz , Sägestrasse 79, 79a	2	94	5 652	3 128	2009	25.01.2008
Lausanne , Rue de Bourg 17	1	16	1 192	408	1957	01.11.1962
Le Grand-Saconnex , Place de Carantec 1, 3 / Route de Ferney 194, 196	1	110	4 973	2 977	2012	17.01.2011
Lucerne , Hallwilerweg 2, 4	1	43	2 927	1 317	2006	23.07.2004
Nänikon , Grossrietstrasse 2	1	16	11 820	6 690	2004	18.04.2007
Neuendorf , Industriestrasse 11	1	113	30 084	17 694	2002	01.01.2007
Nyon , Place Bel Air 8	1	10	1 303	358	1919	31.12.2002
Plan-les-Ouates , Chemin Pré Fleuri 3, «Bluebox»	1	279	12 705	5 047	2010	04.07.2013
Schaffhouse , Schwertstrasse 6	1	3	1 405	300	1972	31.12.2002
Schaffhouse , Vorstadt 33	1	26	2 691	622	1963	25.08.1961
Schwerzenbach , Bahnstrasse 24 / Wiesenstrasse 5	1	216	14 523	11 446	1991	01.03.2011
Spreitenbach , Einstellhalle A, D	1	456	327	13 052	1970	30.06.1970
Spreitenbach , Einkaufszentrum Tivoli	1	54	15 925	6 117	1974	01.01.2014
Spreitenbach , Shopping-Center	1	173	38 036	48 671	1970	30.06.1968
Versoix , Chemin Jean-Baptiste-Vandelle 3	1	87	5 276	2 066	2012	01.08.2011
Winterthur , Marktgrasse 27	1	15	2 413	519	1960	01.06.1958
Worblaufen , Tiefenaustrasse 6	1	270	18 957	11 014	1999	01.04.2001

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+	
			560 870	11 162	1,99	549 708						
Propriété exclusive	18 572 793	18 990 000	1 134 718	6 463	0,57	1 128 255	-	12	30	10	-	
Propriété exclusive	7 773 000	8 992 000	501 417	1 790	0,36	499 627	5	4	6	8	2	
Propriété exclusive	15 999 000	18 640 000	1 000 897	9 959	1,00	990 938	-	-	1	15	6	
Propriété exclusive	13 985 659	13 700 000	667 707	15 068	2,26	652 639	4	9	16	6	-	
Propriété exclusive	10 418 000	7 213 000	472 158	535	0,11	471 623	-	6	22	6	-	
Propriété exclusive	15 935 875	16 630 000	929 814	4 962	0,53	924 852	-	2	21	14	4	
Propriété exclusive	9 368 000	13 790 000	787 030	11 314	1,44	775 716	-	1	12	7	11	
Propriété exclusive	4 381 561	12 430 000	720 381	21 117	2,93	699 264	-	1	5	9	10	
Propriété exclusive	6 218 758	15 950 000	855 749	13 091	1,53	842 658	8	1	-	19	7	
Propriété exclusive	2 137 000	5 167 000	297 782	52 752	17,71	245 030	3	-	3	2	4	
Propriété exclusive	2 618 000	6 698 000	341 088	1 410	0,41	339 678	3	3	2	2	5	
Propriété exclusive	4 903 258	4 655 000	288 774	-	-	288 774	-	2	2	8	-	
Propriété exclusive	3 626 000	3 352 000	226 624	-	-	226 624	-	1	4	8	-	
Propriété exclusive	6 709 882	11 190 000	586 812	5 773	0,98	581 039	-	-	8	16	10	
Propriété exclusive	6 632 714	10 980 000	542 158	3 675	0,68	538 483	-	-	8	16	10	
Propriété exclusive	56 580 000	67 530 000	4 267 799	376 364	8,82	3 891 435	-	-	-	12	57	
Propriété exclusive	1 438 305	4 220 000	261 796	3 260	1,25	258 536	-	3	9	6	-	
Propriété exclusive	4 543 000	5 594 000	326 804	21 223	6,49	305 581	-	2	4	6	2	
Propriété exclusive	4 162 000	8 490 000	423 560	31 046	7,33	392 514	-	-	2	8	4	
Propriété exclusive	3 713 991	6 180 000	348 315	3 256	0,93	345 059	-	-	8	8	-	
Propriété exclusive	1 769 000	5 512 000	275 725	1 106	0,40	274 619	-	6	9	3	-	
Propriété exclusive	9 850 000	21 870 000	998 122	1 090	0,11	997 032	4	10	24	4	-	
Propriété exclusive	1 708 000	4 209 000	199 909	-	-	199 909	-	-	11	-	-	
Propriété exclusive	9 858 283	15 890 000	873 263	65 145	7,46	808 118	14	8	11	12	-	
Propriété exclusive	1 765 275	3 657 000	157 039	1 799	1,15	155 240	-	2	-	6	-	
Propriété exclusive	3 280 000	10 420 000	566 595	873	0,15	565 722	20	20	-	-	-	
Propriété exclusive	2 963 292	7 492 000	371 892	23 097	6,21	348 795	4	4	4	4	-	
Propriété exclusive	1 477 596	3 564 000	172 931	-	-	172 931	4	6	1	-	-	
Propriété exclusive	9 274 000	12 460 000	583 016	8 344	1,43	574 672	1	1	8	9	2	
Propriété exclusive	5 309 989	11 150 000	513 804	90	0,02	513 714	9	9	9	3	-	
Propriété exclusive	1 302 497	3 001 000	163 384	-	-	163 384	-	2	-	6	-	
Propriété exclusive	3 277 977	5 815 000	281 276	7 536	2,68	273 740	-	-	-	-	6	
	251 552 705	365 431 000	20 699 209	703 300	3,40	19 995 909	79	115	240	233	140	
Propriété exclusive	22 325 000	23 680 000	1 287 066	872	0,07	1 286 194	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	22 927 000	24 250 000	1 168 695	-	-	1 168 695	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	24 366 000	22 980 000	1 322 901	78 950	5,97	1 243 951	-	-	-	1	-	
Propriété exclusive	51 655 000	49 680 000	2 872 167	868 355	30,23	2 003 812	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	43 961 000	35 690 000	2 277 240	104 762	4,60	2 172 478	-	-	-	1	-	
Propriété exclusive	6 218 000	12 480 000	761 004	-	-	761 004	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	44 989 000	46 170 000	2 458 744	-	-	2 458 744	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	7 130 000	9 760 000	590 508	-	-	590 508	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	58 845 000	64 130 000	3 155 360	-	-	3 155 360	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	36 892 000	34 000 000	1 721 408	182 931	10,63	1 538 477	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	42 037 000	42 040 000	2 447 710	712 593	29,11	1 735 117	-	-	-	-	6	
Propriété exclusive	14 031 000	19 330 000	1 052 896	88 334	8,39	964 562	-	-	-	-	-	
Propriété par étage	173 410 000	95 160 000	9 808 844	263 318	2,68	9 545 526	-	1	-	1	-	
Propriété exclusive	59 999 000	60 720 000	3 688 246	-	-	3 688 246	333	-	-	-	-	
Propriété excl. en droit de superficie	18 267 395	18 850 000	1 366 599	31 532	2,31	1 335 067	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	3 833 000	4 515 000	387 225	63 900	16,50	323 325	1	3	-	-	-	
Propriété exclusive	38 397 000	38 400 000	2 031 164	1 251 760	61,63	779 404	-	3	2	-	6	
Propriété exclusive	14 712 000	15 900 000	824 508	4 395	0,53	820 113	-	5	-	4	1	
Propriété exclusive	28 423 000	30 110 000	1 762 320	-	-	1 762 320	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	52 398 000	45 870 000	3 017 665	141 207	4,68	2 876 458	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	7 076 000	8 177 000	460 680	-	-	460 680	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	117 629 000	112 390 000	5 090 472	13 874	0,27	5 076 598	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	6 208 000	4 439 000	353 820	-	-	353 820	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	8 147 000	12 340 000	657 102	-	-	657 102	5	4	5	-	-	
Propriété exclusive	71 694 000	70 660 000	3 706 660	-	-	3 706 660	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	4 092 887	8 031 000	506 559	9 605	1,90	496 954	-	-	-	-	-	
Propriété par étage	116 296 000	117 270 000	5 077 159	715 736	14,10	4 361 423	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	154 119 000	245 280 000	14 802 087	36 956	0,25	14 765 131	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	32 454 000	31 190 000	1 663 370	1 663 370	100,00	-	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	7 139 000	15 100 000	815 640	-	-	815 640	-	-	-	-	-	
Copropriété ⁴⁾	74 153 875	85 150 000	4 969 128	-	-	4 969 128	-	-	-	-	-	

Appartements										Immeubles à usage professionnel						
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinémas / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m²	%	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	%	
52	4 130	83,84	57	1	176	4	436	-	-	1	45	9	139	15	796	16,16
25	1 903	84,02	-	1	272	1	51	-	-	1	39	-	-	3	362	15,98
22	2 818	83,25	132	-	-	-	-	-	-	1	431	1	136	2	567	16,75
35	2 778	86,14	55	-	-	1	100	-	-	1	260	7	87	9	447	13,86
34	3 203	90,69	56	3	95	3	157	-	-	1	62	1	15	8	329	9,31
41	2 802	90,30	47	4	273	-	-	-	-	4	28	-	-	8	301	9,70
31	2 524	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	2 259	93,66	18	-	-	1	139	-	-	1	14	-	-	2	153	6,34
35	3 262	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 222	94,80	15	-	-	-	-	-	-	-	-	4	67	4	67	5,20
15	1 310	100,00	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1 104	81,24	13	-	-	-	-	-	-	3	255	1	-	4	255	18,76
13	1 115	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	3 440	99,42	49	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
34	3 440	99,42	48	-	-	-	-	-	-	2	20	-	-	2	20	0,58
69	10 787	98,40	155	-	-	-	-	-	-	1	24	8	151	9	175	1,60
18	1 209	98,69	8	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16	1	16	1,31
14	1 446	94,20	19	-	-	-	-	-	-	-	-	8	89	8	89	5,80
14	1 762	100,00	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 296	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 322	94,03	7	-	-	-	-	-	-	1	49	1	35	2	84	5,97
42	3 126	99,68	24	-	-	-	-	-	-	1	5	1	5	2	10	0,32
11	748	86,47	8	1	67	-	-	-	-	1	50	-	-	2	117	13,53
45	2 987	95,80	50	-	-	-	-	-	-	-	-	19	131	19	131	4,20
8	578	100,00	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	1 728	91,62	8	1	158	-	-	-	-	-	-	-	-	1	158	8,38
16	1 032	85,01	11	1	57	-	-	-	-	2	93	2	32	5	182	14,99
11	573	95,02	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	4,98
21	2 196	97,38	22	-	-	-	-	-	-	-	-	14	59	14	59	2,62
30	1 604	97,86	7	-	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	2,14
8	578	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	962	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-
807	71 244	94,18	926	12	1 098	10	883	-	-	23	1 395	83	1 027	128	4 403	5,82
-	-	-	-	14	6 290	-	-	-	-	-	-	3	874	17	7 164	100,00
-	-	-	-	3	1 289	1	198	-	-	3	446	2	302	9	2 235	100,00
1	105	2,27	60	-	-	38	4 211	-	-	9	268	1	40	48	4 519	97,73
-	-	-	136	9	2 996	6	5 568	-	-	14	556	10	128	39	9 248	100,00
1	110	1,01	120	4	494	27	8 391	-	-	18	1 424	4	502	53	10 811	98,99
-	-	-	20	-	-	13	2 922	-	-	5	377	3	359	21	3 658	100,00
-	-	-	116	-	-	12	8 213	1	564	6	1 035	8	655	27	10 467	100,00
-	-	-	-	1	850	4	1 300	-	-	5	739	1	2	11	2 891	100,00
-	-	-	121	-	-	5	7 506	-	-	5	436	-	-	10	7 942	100,00
-	-	-	46	-	-	4	2 860	-	-	3	1 386	-	-	7	4 246	100,00
6	1 336	21,86	10	-	-	4	3 189	-	-	7	439	3	1 149	14	4 777	78,14
-	-	-	-	1	400	19	2 519	-	-	2	164	-	-	22	3 083	100,00
2	109	0,33	623	-	-	10	16 896	3	9 142	3	4 998	7	2 079	23	33 115	99,67
333	-	-	183	-	-	13	-	6	15 762	-	-	1	-	20	15 762	100,00
-	-	-	84	3	4 164	3	1 176	-	-	4	312	-	-	10	5 652	100,00
4	209	17,53	-	5	242	4	477	1	213	-	-	2	51	12	983	82,47
11	865	17,39	79	4	465	11	3 489	-	-	5	154	-	-	20	4 108	82,61
10	918	31,36	19	1	471	4	1 363	-	-	3	98	6	77	14	2 009	68,64
-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	2	11 820	2	11 820	100,00
-	-	-	91	-	-	8	2 049	-	-	8	16 889	6	11 146	22	30 084	100,00
-	-	-	-	-	-	6	1 032	-	-	3	109	1	162	10	1 303	100,00
-	-	-	234	-	-	11	11 498	-	-	32	1 185	2	22	45	12 705	100,00
-	-	-	-	1	176	1	927	-	-	1	302	-	-	3	1 405	100,00
14	1 100	40,88	-	4	881	4	550	-	-	3	160	1	-	12	1 591	59,12
-	-	-	205	-	-	9	13 024	-	-	2	1 499	-	-	11	14 523	100,00
-	-	-	443	-	-	-	-	-	-	12	315	1	12	13	327	100,00
-	-	-	-	17	10 173	1	450	-	-	32	5 281	4	21	54	15 925	100,00
-	-	-	-	60	26 994	2	99	3	792	63	8 030	45	2 121	173	38 036	100,00
-	-	-	72	-	-	8	5 073	-	-	7	203	-	-	15	5 276	100,00
-	-	-	-	3	1 242	3	578	-	-	2	476	7	117	15	2 413	100,00
-	-	-	263	-	-	4	16 559	-	-	1	2 279	2	119	7	18 957	100,00

Liste des immeubles

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Zoug , Innere Güterstrasse 2, 4	2	121	3 135	2 577	1986	01.01.1987
Zurich , Hallwylstrasse 71	1	40	3 262	829	1962	01.09.2009
Zurich , Höggermarkt / Limmattalstrasse 186, 200, 200a / Regensdorferstrasse 5, 9 / Dorfbachweg 1	5	137	5 190	3 092	1989	30.06.1987
Zurich , Limmatquai 80	1	11	1 058	209	1859	07.10.1981
Zurich , Löwenstrasse 29	1	127	5 217	1 380	1959	30.06.1957
Zurich , Löwenstrasse 53 / Gessnerallee 36	2	21	1 562	719	1877	01.06.2008
Zurich , Sihlcity	10	1 138	12 598	5 417	2007	26.06.2003
Total II	59	5 675	323 809	221 854		
Immeubles à usage mixte						
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2	57	2 228	2 389	1989	22.04.1988
Birsfelden , Hauptstrasse 33, 35	2	59	2 192	1 126	1986	01.06.1987
Birsfelden , Hauptstrasse 52	1	70	2 571	1 423	1984	24.08.1963
Genève , Boulevard James-Fazy 13 / Rue Bautte 7, 9	2	45	3 089	597	1981	30.09.1980
Lausanne , Avenue des Jordils 5	1	68	2 351	857	1963	01.06.1963
Spreitenbach , Shopping-Center 7, 9	2	253	14 396	13 756	1970	02.02.1977
Vevey , Rue du Simplon 35	1	29	2 256	504	1964	30.06.1964
Zurich , Überbauung Im Rank / Schärregasse 2 / Dorfbachweg 5, 7 / Limmattalstrasse 202, 204	1	47	2 097	1 270	1990	02.12.1988
Total III	12	628	31 180	21 922		
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Total IV	-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie						
Total V	-	-	-	-		
Total général	146	8 164	430 636	345 467		

* Immeubles vendus durant la période sous revue

¹⁾ Non annualisé

²⁾ Parcelle utilisée en commun avec Mattenhofstrasse 11, 13, 15

³⁾ Parcelle utilisée en commun avec Sennweg 4, 6

⁴⁾ Copropriété $\frac{5}{100} = 11\,014\text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble = 21 596 m²)

⁵⁾ Part de copropriété sur l'immeuble en droit de superficie $\frac{7\,590}{30\,916} = 759\text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble = 3 092 m²)

⁶⁾ Copropriété $\frac{129}{1000} = 5\,417\text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble = 41 991 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 exclusive	25 932 702	16 070 000	964 770	229 532	23,79	735 238	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	17 866 000	15 540 000	809 340	-	-	809 340	-	-	1	1	-
Propriété excl. en droit de superficie ⁵⁾	30 619 371	28 160 000	1 715 208	19 354	1,13	1 695 854	2	6	8	3	-
Propriété exclusive	9 529 721	17 090 000	719 440	-	-	719 440	-	6	-	1	-
Propriété exclusive	22 237 000	78 050 000	3 819 425	44 145	1,16	3 775 280	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	22 336 000	17 230 000	716 927	116 081	16,19	600 846	-	-	-	-	-
Copropriété ⁶⁾	77 625 000	107 776 920	6 030 112	14 613	0,24	6 015 499	16	-	-	-	-
	1 569 969 951	1 683 658 920	96 880 169	6 656 175	6,87	90 223 994	357	28	16	12	13
Propriété exclusive	10 006 000	9 324 000	587 602	52 164	8,88	535 438	-	6	2	3	-
Propriété exclusive	8 010 000	7 801 000	473 970	9 745	2,06	464 225	-	-	14	-	-
Propriété exclusive	9 101 000	8 229 000	501 426	39 246	7,83	462 180	-	-	16	-	-
Propriété exclusive	10 134 061	12 030 000	760 379	480	0,06	759 899	1	1	-	1	10
Propriété exclusive	4 758 000	9 367 000	585 132	-	-	585 132	4	3	3	2	5
Propriété exclusive	72 073 000	94 040 000	4 872 195	11 375	0,23	4 860 820	70	55	33	31	-
Propriété exclusive	6 083 106	8 157 000	478 460	910	0,19	477 550	3	5	7	4	2
Propriété exclusive	11 373 407	8 636 000	536 823	27 130	5,05	509 693	1	5	8	-	-
	131 538 574	157 584 000	8 795 987	141 050	1,60	8 654 937	79	75	83	41	17
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1 953 061 230	2 206 673 920	126 375 365	7 500 525	5,94	118 874 840	515	218	339	286	170

Appartements										Immeubles à usage professionnel						
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / 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	%
-	-	-	79	-	-	37	3 001	-	-	5	134	-	-	42	3 135	100,00
2	288	8,83	30	-	-	5	2 330	-	-	2	542	1	102	8	2 974	91,17
19	1 458	28,09	94	7	2 584	6	626	1	184	8	327	2	11	24	3 732	71,91
7	608	57,47	-	1	147	2	274	-	-	1	29	-	-	4	450	42,53
-	-	-	95	5	664	10	4 049	-	-	15	485	2	19	32	5 217	100,00
-	-	-	3	2	94	13	1 124	-	-	2	165	1	179	18	1 562	100,00
16	224	1,78	855	86	5 338	26	3 112	17	2 379	95	966	43	579	267	12 374	98,22
426	7 330	2,26	4 095	231	65 954	334	136 633	32	29 036	386	52 208	171	32 648	1 154	316 479	97,74
11	1 028	46,14	33	4	486	5	508	-	-	3	158	1	48	13	1 200	53,86
14	1 330	60,68	33	4	326	2	190	-	-	2	283	4	63	12	862	39,32
16	1 248	48,54	44	3	657	-	-	-	-	5	527	2	139	10	1 323	51,46
13	1 346	43,57	17	5	620	8	1 083	-	-	-	-	2	40	15	1 743	56,43
17	1 484	63,12	44	-	-	7	867	-	-	-	-	-	-	7	867	36,88
189	10 459	72,65	-	28	2 179	18	1 298	1	92	13	357	4	11	64	3 937	27,35
21	1 761	78,06	-	5	418	-	-	-	-	1	77	2	-	8	495	21,94
14	953	45,45	17	5	483	4	456	-	-	6	205	1	-	16	1 144	54,55
295	19 609	62,89	188	54	5 169	44	4 402	1	92	30	1 607	16	301	145	11 571	37,11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 528	98 183	22,80	5 209	297	72 221	388	141 918	33	29 128	439	55 210	270	33 976	1 427	332 453	77,20

Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2014

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis	Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.
Note 2: Contentieux	La Société Internationale de Placements en tant qu'ancienne direction de fonds du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss fait l'objet d'une action en dommages-intérêts déposée en 1991 auprès du Tribunal civil de Bâle. Les plaignants font valoir des prétentions en dommages-intérêts qui remontent aux années 80. La procédure est encore pendante au Tribunal civil de Bâle-Ville.
Note 3: Commissions	<p>a) Rémunérations à la direction du fonds</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour la gestion du fonds de placement et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,49% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice. – Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux. – Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 1,5% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération. – A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 3,1% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissés). <p>b) Rémunérations à la banque dépositaire</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 4: Méthode d'évaluation	<p>Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales au 30 septembre 2014 ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.</p> <p>Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.</p>
Note 5: Modifica- tions du contrat de fonds au 23 juin 2014	<p>Par sa décision du 18 juin 2014, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds proposées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur le 23 juin 2014 et ont la teneur suivante:</p> <p>Communiqué aux investisseurs du – Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers»</p> <p>Adaptation des contrats de fonds Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, envisage avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, de modifier comme suit les contrats des fonds de placement susmentionnés.</p> <p>A. Adaptation des contrats des fonds de placement susmentionnés aux dispositions révisées de la loi sur les placements collectifs de capitaux 1. § 3 Direction du fonds La direction du fonds informe les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; elle informe 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 (ch. 2).</p>

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 (ch. 3).

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.

La société d'audit confirme à la direction du fonds que les mandataires de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ne sont pas considérés comme des personnes proches au sens de l'art. 91a OPCC et, partant, qu'ils n'exercent pas ou n'ont pas exercé d'influence directe ou indirecte sur la direction du fonds ou que la direction du fonds n'est pas, pour une autre raison, partielle dans l'affaire (ch. 8).

2. § 4 Banque dépositaire

Les tâches de la banque dépositaire sont adaptées comme suit aux dispositions de la LPCC et de l'OPCC:

La banque dépositaire informe les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; elle informe 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 (ch. 2).

La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts des compartiments, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de ceux-ci (ch. 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 des compartiments. 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 (ch. 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 (ch. 5).

La banque dépositaire peut désormais confier la garde de la fortune des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres 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 des compartiments, 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 (ch. 6).

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.

La société d'audit confirme à la direction du fonds que les mandataires de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ne sont pas considérés comme des personnes proches au sens de l'art. 91a OPCC et, partant, qu'ils n'exercent pas ou n'ont pas exercé d'influence directe ou indirecte sur la direction du fonds ou que la direction du fonds n'est pas, pour une autre raison, partielle dans l'affaire (ch. 9).

3. § 5 Investisseurs

Il est désormais précisé que le cercle des investisseurs n'est pas limité (ch. 1).

Les investisseurs reçoivent désormais aussi des informations sur la gestion des risques (ch. 4).

Les certificats de parts libellés au nom du détenteur et créés comme des papiers-valeurs doivent être présentés jusqu'au 30 juin 2016 à la direction du fonds ou à ses mandataires afin d'être convertis en parts comptables. Les parts au porteur sous forme physique encore en circulation après le 1^{er} juillet 2016 seront reprises par rachat forcé conformément au § 5 ch. 8 let. a. Si lesdites parts n'ont pas été restituées dans les délais impartis, un montant en franc suisse correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera immédiatement consigné pour les investisseurs concernés (ch. 6).

4. § 6 Parts et classes de parts

La délivrance d'un certificat de parts libellé au porteur ou au nom du détenteur n'est pas autorisée (ch. 5).

5. § 8 Politique de placement

Les terrains non bâtis doivent désormais 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 (ch. 2).

6. § 14 Droits de gage sur immeubles

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

7. § 15 Répartition des risques et leurs limitations

La limite des restrictions de placement pour les immeubles en droit de superficie est portée de 20% à 30% et pour les placements selon let. a) et b) du ch. 4 du § 14, ensemble, de 30% à 40%.

8. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

Les frais accessoires comprennent notamment les courtages usuels du marché, les honoraires d'avocat et de notaire ainsi que les droits de mutation (ch. 3).

9. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

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 (ch. 4):

- a) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
- b) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations;
- c) salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les gardiens, concierges et service de chauffage ou autres;
- d) frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
- e) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;

- f) 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;
- g) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- h) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- i) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- j) 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;
- k) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs;
- l) 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;
- m) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
- n) 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);
- o) 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;
- p) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
- q) 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.

Comme jusqu'à présent, 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 (nouveau: notamment les courtages usuels du marché, les honoraires d'avocat et de notaire, les droits de mutations) (ch. 5).

La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent désormais verser des rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds immobilier. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent verser des rabais directement aux investisseurs afin de réduire les taxes ou les frais imputés au fonds immobilier. La direction du fonds indique dans le prospectus si des rabais sont accordés et sous quelles conditions (ch. 6).

10. § 24 Regroupement

Des informations complémentaires sont ajoutées aux formulations.

Les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour le regroupement du fonds ombrelle ou des compartiments peuvent être mis à la charge du fonds ombrelle ou des compartiments (ch. 2).

11. § 26 Modification du contrat de fonds de placement

La direction du fonds indique désormais aux investisseurs dans la publication les modifications du contrat de fonds qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA.

12. § 27 Droit applicable et for

Il est désormais précisé que lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35 al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

13. Adaptation des prospectus

Les adaptations susmentionnées ont été apportées aux prospectus des fonds de placement concernés.

B. Autres adaptations des contrats de fonds

1. Adaptation de la définition «fonds cibles liés»

Sous réserve du § 19 ch. 6, 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 (jusqu'à présent plus de 10% du capital ou des voix) participation directe ou indirecte (§ 8 ch. 4 et § 19 ch. 7).

2. § 22 Utilisation du résultat

La clause relative aux montants insignifiants applicable en cas de renonciation à une distribution est adaptée dans le contrat de fonds à la pratique en vigueur de l'Administration fédérale des contributions conformément à la circulaire 24 de l'Administration fédérale des contributions.

Note 6: 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 ch. 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (Investmentsteuergesetz [InvStG]) sont publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (Bundesanzeiger) et qu'une attestation au sens du § 5 al. 1 ch. 3 de l'InvStG est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les données ont été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier est considéré en Allemagne comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

Rapport d'évaluation

- 1 Mandat** Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux, les immeubles de fonds immobiliers doivent être évalués chaque année à la clôture de l'exercice par des experts immobiliers indépendants.
- Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ont été estimés chacun au 30 septembre 2014 par des experts indépendants agréés par la FINMA, étant entendu que pour chaque immeuble, une visite sur place d'un nouvel expert a eu lieu trois ans après la première estimation ou lors de la première estimation. La direction du fonds a mandaté Wüest & Partner pour diriger les estimations. Ce mandat couvre la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents experts. Les experts agréés mandatés par la direction du fonds se chargent de l'évaluation proprement dite et de la visite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.
- 2 Standards d'évaluation** Wüest & Partner confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode du discounted cash-flow (DCF) par Wüest & Partner. La valeur de marché (aussi appelée «valeur vénale» en Suisse) a été définie dans le sens d'une «fair value» qui correspond au prix de vente pouvant vraisemblablement être obtenu dans des circonstances normales à ce moment-là sur le marché.
- Les immeubles en construction sont estimés «at cost», à condition que la valeur effective du marché ne s'en trouve pas dépassée (test de validité).
- 3 Méthode d'évaluation** Les immeubles sont estimés à l'aide de la méthode DCF, dans laquelle la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, ce qui implique la prise en compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.
- L'estimation inclut une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de produits et de charges. Comme bases, les experts chargés des estimations disposent des valeurs des décomptes par immeuble et des données du marché les plus récentes.
- L'estimation et la modélisation des cash flows futurs et donc des facteurs déterminant la valeur sont du ressort des experts agréés, de même que la fixation du taux d'actualisation. Une fois les estimations achevées, Wüest & Partner vérifie les résultats sur la base de coefficients et de valeurs de contrôle afin de déceler avec toute la fiabilité voulue les éventuelles incohérences méthodiques importantes ou divergences matérielles grossières. Pour terminer, Wüest & Partner compile les résultats de toutes les estimations pour les présenter dans un rapport destiné à la direction du fonds.
- 4 Résultats de l'évaluation** Au 30 septembre 2014, la valeur totale des immeubles s'établit à CHF 2 206,67 millions et le taux d'es-compte moyen atteint 4,30%.
- 5 Indépendance et confidentialité** Tous les experts agréés ainsi que Wüest & Partner confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Wüest & Partner AG
Zurich, le 21 octobre 2014

Andreas Ammann
Partenaire

Peer Kocur
Manager

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 Interswiss** comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC)* pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2014.

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

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2014 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 conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 15 décembre 2014

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

* Les conditions cadres macroéconomiques, les données concernant le marché du logement, le marché des surfaces commerciales, le marché de la construction, la durabilité, le diagramme des émissions énergétiques, l'aperçu de la double certification ainsi que le tableau des émissions d'énergie et de CO₂ ne font pas partie des autres informations et sont soumises à des opérations de contrôle au sens des Normes d'audit suisses (NAS 720), tout comme les données concernant l'évolution des cours, la répartition géographique et régionale des placements ainsi que le rapport d'évaluation.

Informations complémentaires

Certification négative

Le rapport annuel pour l'exercice comptable 2013/14 et le rapport semestriel au 31 mars 2015 font partie intégrante de ce prospectus d'émission et de cotation.

Depuis le dernier rapport semestriel au 31 mars 2015, 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.

Responsabilité pour le contenu du Prospectus

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

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

Documents

Ce Prospectus ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels, peuvent être obtenus gratuitement auprès du Credit Suisse AG, Investment Management, Real Estate Strategies & Advisory (Tel. 044 332 58 08) ou auprès du Credit Suisse AG (Tel. 044 333 43 85, Fax 044 333 35 93 ou par e-mail equity.prospectus@credit-suisse.com).

Zurich, le 20 mai 2015

La direction du fonds

Credit Suisse Funds AG

Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré



Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Avril 2015

Distribution en Suisse et au Liechtenstein

1ère partie Prospectus

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

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi à l'origine par la Société Internationale de Placements (SIP) en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de UBS AG, Bâle et Zurich, ainsi que de Credit Suisse AG, Zurich, en leur qualité de banques dépositaires, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers et approuvé la première fois par cette dernière en date du 27 octobre 1954. Par sa décision du 15 juin 1999, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers a approuvé le transfert des fonctions de direction de fonds à Credit Suisse Funds AG, Zurich, et celui des fonctions de banque dépositaire à Credit Suisse AG, Zurich. Le changement de direction de fonds et de banque dépositaire est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1999.

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 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.

Conformément au contrat de fonds, la direction du fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

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

1.2 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Ce fonds immobilier investit dans des valeurs immobilières de toute la Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs accessoires ainsi que dans des participations à des sociétés immobilières et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que deux tiers au moins de leur capital et des voix soient réunis dans le fonds immobilier. Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss détient des immeubles en propriété indirecte. La copropriété d'immeubles est admise comme valeur immobilière, pour autant que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante.

Les principaux risques du fonds immobilier sont les suivants: dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité restreinte du marché immobilier suisse, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, modifications de lois ou de prescriptions, possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

1.3 Profil de l'investisseur type

Le fonds convient aux investisseurs avec un horizon de placement à moyen/long terme, recherchant en premier lieu un revenu régulier. Les investisseurs peuvent admettre des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours boursier des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti aux impôts sur le bénéfice et le capital. Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss possède des immeubles à travers la

société immobilière qu'il détient et non pas en propriété directe. Les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par la dite société. 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 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 suisse retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux retenues à la source applicables au fonds immobilier.

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.

En ce qui concerne le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne, il convient de noter que les données mentionnées au § 5 al. 1 ch. 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (*Investmentsteuergesetz (InvStG)*) sont publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (*Bundesanzeiger*) et qu'une attestation au sens du § 5 al. 1 ch. 3 de l'InvStG est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les données ont été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier est 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.

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

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. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adresseront à leur conseiller fiscal.

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 œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/ Etats-Unis».

Impôt à la source libératoire:

Ce fonds de placement n'est pas transparent pour l'impôt à la source libératoire au Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord et en République d'Autriche, vu que la perception de l'impôt à la source libératoire ne repose pas sur les éléments fiscaux concrets du fonds de placement (reporting fonds), mais sur une base de calcul de remplacement.

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

Les revenus distribués et/ou les intérêts réalisés lors de la vente ou de la restitution des parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

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
- Maurizio Pedrini, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Christian Schäfer, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG

Comité Real Estate

- Thomas Schmuckli, Président
- Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Direction

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

En date du 31 décembre 2014, la direction du fonds administrait en Suisse 218 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 153 358 millions.

La direction du fonds Credit Suisse Funds AG 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».

Adresse:
Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zurich

Site Internet:
www.credit-suisse.com

2.2 Conseil en matière de décisions de placement

La direction du fonds a chargé Credit Suisse AG, Zurich, de l'assister comme conseiller en placement pour la gestion des actifs du fonds. Credit Suisse AG est un prestataire international de services financiers qui conseille sa clientèle dans les domaines du Private & Retail Banking, du Corporate & Investment Banking et de l'Asset Management. Il se caractérise par une expérience de longue date dans les domaines de la gestion de fortune institutionnelle et du conseil en placement. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre Credit Suisse Funds AG et Credit Suisse AG.

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 fiscal et juridique, aspects financiers concernant la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, gestion et administration de portefeuilles immobiliers, gestion des bâtiments, ressources humaines, système d'information de gestion (MIS), support projets et utilisateurs pour la comptabilité du fonds, gestion des risques et contrôle des directives de placement.
- 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 ainsi que d'autres 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. L'administration et la gestion technique de la plupart des immeubles ont été confiées à Wincasa AG, Winterthur. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées 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 créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en droits de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

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

3 Informations concernant la banque dépositaire

La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée en 1856 à Zurich sous la forme juridique d'une société anonyme portant la raison sociale Crédit Suisse. Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% à Credit Suisse Group AG, Zurich.

Credit Suisse AG est une banque universelle spécialisée dans l'asset management, l'investment banking et le private banking.

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 ou des modalités du produit de placement. 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. 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.

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

Le domicile de paiement et représentant dans la Principauté du Liechtenstein est la LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

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, et LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

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

KPMG AG, Zurich, assume la fonction de société d'audit.

4.4 Experts chargés des estimations

La direction du fonds doit faire estimer par au moins un expert indépendant la valeur des immeubles qu'elle désire acheter ou vendre.

La direction du fonds doit faire vérifier si les coûts probables des projets de construction sont appropriés et conformes au marché.

Une fois les travaux terminés, la direction du fonds fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

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

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

- Andreas Ammann, architecte diplômé EPF/SIA, Wüest & Partner AG, Zurich
- Urs Hauri, régisseur et courtier en immeubles diplômé, Soleure
- Thomas Pfenninger, régisseur et courtier en immeubles diplômé, Geroldswil
- Reto Stiefel, architecte diplômé EPF, Wüest & Partner AG, Zurich

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	276935
Numéro ISIN	CH0002769351
Cotation/négoce	selon les standards pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange AG
Exercice comptable	du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Unité de compte	franc suisse
Parts	Les parts sont enregistrées sur le plan comptable; coupure: 1 part Les certificats de parts libellés au nom du détenteur et créés comme des papiers-valeurs doivent être présentés jusqu'au 30 juin 2016 à la direction du fonds ou à ses mandataires afin d'être convertis en parts comptables. Les parts au porteur sous forme physique encore en circulation après le 1 ^{er} juillet 2016 seront reprises par rachat forcé conformément au § 5 ch. 6 let. a. Si lesdites parts n'ont pas été restituées dans les délais impartis, un montant en franc suisse correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera immédiatement consigné pour les investisseurs concernés.
Utilisation des produits	distribution des produits dans les quatre mois suivant 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. 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 et de cotation 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 contrat de fonds de placement, § 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 deux 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.

Le prix d'émission est déterminé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous ch. 5.3 ci-après.

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

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

Si des parts ont été émises, elles doivent être restituées au plus tard lors d'un rachat. En cas d'échange, les parts émises sous forme de titres seront dématérialisées pour être ensuite gérées sous forme de créances comptables.

La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La direction du fonds assure le négoce régulier en Bourse des parts du fonds immobilier via Credit Suisse AG, 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 en bourse des parts.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

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	2,50%
(la direction du fonds se réserve le droit de procéder à des réductions)	

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

Frais accessoires à la charge de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 19 ch. 5 du contrat de fonds):

Les frais accessoires sont indiqués lors de l'émission de parts par tranches dans le prospectus d'émission et de cotation concerné. Lors du rachat de parts, les frais accessoires sont mentionnés dans le décompte correspondant.

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)	0,49% p.a.
Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management 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.
---	------------

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.

La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent verser des rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts de fonds. Par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou

l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes («road shows»), la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.

La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent verser des rabais directement aux investisseurs afin de réduire les taxes ou les frais imputés au fonds immobilier. Des rabais ne sont autorisés que si:

- ils sont payés sur les frais imputés à la fortune du fonds et qu'ils ne grèvent donc pas davantage celle-ci;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont octroyés dans les mêmes proportions et selon le même timing à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs.

Des rabais sont accordés lorsque les conditions suivantes sont remplies:

- le placement minimum dans un placement collectif de capitaux ou dans la gamme de placements collectifs de capitaux;
- le montant des frais générés par l'investisseur;
- la durée de placement attendue;
- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien durant la phase de lancement du fonds immobilier.

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 2012: 0,70%

Exercice 2013: 0,69%

Exercice 2014: 0,67%

Par rapport à la fortune nette du fonds:

Total Expense Ratio Real Estate Funds NAV (TER REF-NAV):

Exercice 2012: 0,97%

Exercice 2013: 0,94%

Exercice 2014: 1,03%

Les charges d'exploitation déterminantes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation (TER REF-GAV) grèvent la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF-NAV) rapporte ces coûts à la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins capitaux étrangers). Au 30 septembre 2014, la fortune nette du fonds est inférieure de 35,73% à la fortune totale du fonds.

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

Il n'existe pas de «commission sharing agreements» pour le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss. En outre, la direction du fonds n'a pas conclu de conventions concernant des rétrocessions sous forme de «soft commissions».

5.4 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à 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 ainsi que dans la Neue Zürcher Zeitung et le Liechtensteiner Vaterland.

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. Ils sont publiés au moins deux fois par mois dans le Liechtensteiner Vaterland. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois.

5.5 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux 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 sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.6 Restrictions de vente

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

- a) Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants: Suisse et Liechtenstein
- b) 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.

2ème partie Contrat de fonds de placement

I. Bases

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

1. Sous la dénomination «Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobilier» 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).
2. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich.
3. La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹ 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 tous les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation. Ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds peut déléguer des 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. 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. La direction du fonds répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.
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.

¹Pour des raisons de lisibilité, seule la forme masculine est utilisée, mais elle désigne implicitement les personnes des deux sexes.

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.

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 société d'audit confirme à la direction du fonds que les mandataires de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ne sont pas considérés comme des personnes proches au sens de l'art. 91a OPCC et, partant, qu'ils n'exercent pas ou n'ont pas exercé d'influence directe ou indirecte sur la direction du fonds ou que la direction du fonds n'est pas, pour une autre raison, partielle dans l'affaire.

§ 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 et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent tous les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation. Ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts du fonds immobilier, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de ceux-ci.
4. 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.
5. 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.
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. La société d'audit confirme à la direction du fonds que les mandataires de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ne sont pas considérés comme des personnes proches au sens de l'art. 91a OPCC et, partant, qu'ils n'exercent pas ou n'ont pas exercé d'influence directe ou indirecte sur la direction du fonds ou que la direction du fonds n'est pas, pour une autre raison, partielle dans l'affaire.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
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. Les certificats de parts délivrés physiquement doivent être remis à la banque dépositaire avec la demande de rachat. 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 deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:

a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;

b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

Les certificats de parts libellés au nom du détenteur et créés comme des papiers-valeurs doivent être présentés jusqu'au 30 juin 2016 à la direction du fonds ou à ses mandataires afin d'être convertis en parts comptables. Les parts au porteur sous forme physique encore en circulation après le 1^{er} juillet 2016 seront reprises par rachat forcé conformément au § 5 ch. 6 let. a. Si les dites parts n'ont pas été restituées dans les délais impartis, un montant en franc suisse correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera immédiatement consigné pour les investisseurs concernés.

7. 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 et 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) 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. La direction du fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisées à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.

3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs. Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.
 4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
 5. 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. Si des parts ont été émises, elles doivent être restituées au plus tard lors d'un rachat. En cas d'échange, les parts émises sous forme de titres seront dématérialisées pour être ensuite gérées sous forme de créances comptables.
4. Sous réserve du § 19 ch. 6, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré 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.

§ 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 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

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

La direction du fonds ne peut pas accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.

§ 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 toutefois être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. 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 Restrictions 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.

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 respectés 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.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss détient des immeubles en propriété indirecte.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) des immeubles et leurs accessoires
Par immeubles, on entend:
 - les maisons 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) et les immeubles en 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 débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
 - les immeubles en droit de superficieLa copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des voix et des parts de copropriété.
 - b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
 - c) des parts d'autres fonds immobiliers suisses et de sociétés d'investissement immobilier dont le domicile se trouve en Suisse ainsi que dans des certificats immobiliers. Les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse.
 - d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

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, et immeubles en 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: jusqu'à concurrence de 25%
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et 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). L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien 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. 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.
8. Les immeubles du fonds sont évalués selon la méthode discounted cash-flow (DCF) dans laquelle la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, ce qui implique la prise en compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.

§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.La direction 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 par l'intermédiaire de Credit Suisse AG, Zurich. 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. Lors de l'émission, les frais accessoires (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier en moyenne par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure, lors de l'émission de parts, dans le prospectus d'émission et de cotation, et, lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts 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 c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

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

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 appliqué de cas en cas 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 2,0% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management ainsi que pour la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,70% 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 prospectus et le prospectus simplifié ainsi que dans le rapport annuel et semestriel.

Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes:

- pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission maximale de 3,00% des coûts de construction;
- 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 1,50% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet;
- 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;

Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction ainsi qu'à leur personnel sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit en vertu du § 19.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,05% au maximum de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le prospectus et le prospectus simplifié ainsi que dans le rapport annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.

4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:

- honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que des autres experts éventuels;
- commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations;
- salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les gardiens, concierges et service de chauffage ou autres;
- frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
- émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
- frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
- taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le

regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

- frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs;
 - frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
 - frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
 - frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts 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. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent verser des rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts de fonds. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent verser des rabais directement aux investisseurs afin de réduire les taxes ou les frais imputés au fonds immobilier. La direction du fonds indique dans le prospectus si des rabais sont accordés et sous quelles conditions.
7. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

- L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
- L'exercice annuel s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.
- 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.
- Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
- Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5 ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Révision

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions légales et contractuelles ainsi que des 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, en francs suisses.
La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.
2. Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1.- par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau.
3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués en tout ou partie par la direction du fonds ou être retenus en tout ou partie pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment 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 ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements
 - l'utilisation du produit net et des gains en capital tirés de l'aliénation de biens et de droits
 - 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. g.

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