

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

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

Emission de parts du fonds  
contre droit de souscription (juin 2016)

Nouvelle émission du 30 mai au 10 juin 2016



---

## Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

### Prospectus d'émission et de cotation du 19 mai 2016

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

Le présent prospectus d'émission et de cotation, y compris le prospectus avec contrat de fonds intégré (ci-après le «Prospectus») ainsi que chaque complément ou changement publié de l'offre (chacun ci-après «avenant au Prospectus»), constituent le fondement exclusif de toutes les souscriptions à des parts du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (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 16 juin 2016 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 lus 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 LivingPlus .....	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 <sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'au 12 mai 2016 .....	22
Développements dans l'exercice comptable 2015 et perspectives .....	23
Index des informations financières .....	27
Informations complémentaires .....	44
Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré .....	45



---

## Offre

### Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus a décidé le 11 mai 2016 d'émettre

### **au maximum 1 604 166 parts du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus.**

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 19 250 000 à 20 854 166 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription publique en Suisse. Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer avec les soins appropriés sur le marché avec la banque dépositaire ou avec des tiers. Après la fin du délai de souscription, la direction du fonds communique le nombre des parts effectivement à émettre. Les nouvelles parts seront émises aux conditions suivantes.

### Délai de souscription

Du 30 mai 2016 au 10 juin 2016, 12.00 heures.

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

### Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. Douze (12) droits de souscription donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

### Prix d'émission

**CHF 106.00** net par part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds et arrondi au franc (voir § 17 ch. 3 et § 18 ch. 1 du contrat de fonds). Il est basé sur la valeur nette d'inventaire calculée au 17 juin 2016 de CHF 103.08 par part, qui est basé sur la valeur nette d'inventaire calculée à la fin de l'exercice comptable au 31 décembre 2015 de CHF 101.79 par part (réduite de la distribution pour l'exercice comptable 2015 de CHF 3.30 par part). La valeur nette d'inventaire au 17 juin 2016 tient compte de changements de valeur de biens immobiliers et d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'au 17 juin 2016). Pour la détermination du prix d'émission, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger de 2,50% par part est ajoutée à la valeur nette d'inventaire calculée au 17 juin 2016.

Le portefeuille immobilier du fonds a fait l'objet d'une estimation par les experts en évaluation indépendants à la fin de l'exercice au 31 décembre 2015. En vue de l'émission, on prenait en compte les changements de valeurs des immeubles en construction (projets) et des assainissements des objets ainsi que des achats et ventes d'immeubles en cours de l'exercice 2016.

---

**Remboursement partiel de la commission d'émission**

Si un investisseur souscrit au minimum 20 000 de nouvelles parts du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, il peut demander auprès de la direction du fonds un remboursement partiel de la commission d'émission de CHF 0.77 par part.

Le remboursement partiel de la commission d'émission est subordonné 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 SGFC 31, case postale, 8070 Zurich) jusqu'au 23 juin 2016. Ce formulaire de demande de remboursement partiel peut être téléchargé sous [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://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 27 mai 2016 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 30 mai 2016.

**Négoce du droit de souscription**

Un négoce officiel du droit de souscription a lieu du 30 mai 2016 jusqu'au 8 juin 2016 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. Chaque part actuelle donne droit à un droit de souscription. L'exercice du droit de souscription devra se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

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

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

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

**Libération**

17 juin 2016

**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 17 juin 2016. 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).

---

	<p>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.</p>
<b>Titrisation / Détention</b>	<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 libellé au porteur ou au nom du détenteur.</p>
<b>Jouissance</b>	<p>Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour l'entièreté de l'exercice 2016 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous le chapitre «Information sur Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus»).</p>
<b>Affectation du produit de l'émission</b>	<p>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.</p>
<b>Numéro de valeur / ISIN / Symbol</b>	<p>Parts du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus            Numéro de valeur: 3 106 932            ISIN: CH003 106 932 8            Symbole: CSLP</p> <p>Droit de souscription            Numéro de valeur: 32 259 580            ISIN: CH032 259 580 9            Symbole: CSLP1</p>
<b>Restrictions de vente</b>	<p>Lors de l'émission et du rachat de parts du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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 les pays suivants: Suisse.</p> <p>Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et de ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.</p>
<b>Force Majeure</b>	<p>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.</p>

---

---

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

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

Le résultat de l'offre sera rendu public le 16 juin 2016 dans un avenant au Prospectus et publié dans la Neue Zürcher Zeitung et Le Temps le 17 juin 2016.

**Echéancier**

Jour de référence pour l'attribution des droits de souscription	27 mai 2016 (après la clôture du négoce)
Disparition des droits de souscription	30 mai 2016
Début du délai de souscription	30 mai 2016
Début du négoce du droit de souscription	30 mai 2016
Fin du négoce du droit de souscription	8 juin 2016
Fin du délai de souscription	10 juin 2016, 12.00 heures
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre et du nombre exact des parts à coter	15 juin 2016
Publication de l'avenant au Prospectus	16 juin 2016
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	17 juin 2016
Cotation des nouvelles parts selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange	17 juin 2016



---

## Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

### Informations générales sur le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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 par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 25 mai 2007. Le présent contrat de fonds en vigueur a été rédigé par la direction du fonds avec l'accord de la banque dépositaire et a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 22 janvier 2016.

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

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

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

### Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs n'est pas limité. Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus est offert aux investisseurs privés et qualifiés (en ce qui concerne les restrictions, voir la section «Restrictions de vente»).

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

### Profil de l'investisseur type

Le fonds convient aux investisseurs 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.

### Politique de placement

L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate LivingPlus consiste principalement à préserver la substance à long terme d'un portefeuille immobilier et à distribuer des revenus appropriés.

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus investit à l'échelle suisse dans des formes d'habitat orientées vers l'avenir. Le Credit

---

Suisse Real Estate Fund LivingPlus s'intéresse non seulement aux offres pour personnes âgées (homes et résidences pour seniors), mais aussi aux concepts d'habitation innovants (logements et appartements avec services) qui, associés à des services de base (conciergerie, appels d'urgence, etc.) et à d'autres services d'encadrement, peuvent être adaptés aux besoins des locataires. Cette offre complémentaire englobe également des offres commerciales dans les domaines du bien-être et de la santé.

Ce fonds immobilier investit dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs accessoires. Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus détient les biens immobiliers en propriété directe. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

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

- a) les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation,
- b) les immeubles à caractère commercial,
- c) les constructions à usage mixte,
- d) les propriétés par étage,
- e) les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction, jusqu'à concurrence de 30% de la fortune du fonds; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire; les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire;
- f) les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes) jusqu'à concurrence de 30% de la fortune du fonds;

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

- g) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que des sociétés et des certificats d'investissement immobilier négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, jusqu'à concurrence de 25% de la fortune du fonds;
- h) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels, jusqu'à concurrence de 10% de la fortune du fonds.

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

Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés

comme un seul immeuble (voir § 15 ch. 2 du contrat de fonds). La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds (voir § 15 ch. 3 du contrat de fonds).

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

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

#### Volume du fonds

La fortune du fonds s'élevait à  
 CHF 2 023,1 mio. au 31 décembre 2015  
 CHF 2 006,6 mio. au 31 décembre 2014  
 CHF 2 005,0 mio. au 31 décembre 2013

#### Valeur du marché des biens immobiliers

La valeur du marché des biens immobiliers s'élevait à  
 CHF 2 505,7 mio. au 31 décembre 2015  
 CHF 2 397,7 mio. au 31 décembre 2014  
 CHF 2 325,4 mio. au 31 décembre 2013

#### Autres informations comptables

Rapport annuel au	31.12.2015	31.12.2014 <sup>3</sup>	31.12.2013 <sup>3</sup>
Valeur d'inventaire par part (y c. distribution) en CHF	105.09	104.24	104.16
Agio	25,51%	31,33%	18,95%
Cours de clôture en CHF	131.90	136.90	123.90
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	148.80	136.90	128.40
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	121.80	116.70	110.00
Distribution par part en CHF	3.30	3.20	3.20
Rendement sur distribution	2,50%	2,34%	2,58%
Quote-part de distribution	92,31%	90,26%	96,96%
Performance	-1,54%	13,33%	5,11%
Rendement de placement	3,99%	3,23%	4,47%
Coefficient d'endettement selon valeurs vénales <sup>1</sup>	18,42%	14,53%	11,91%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	3,59%	3,34%	3,50%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74,56%	75,38%	73,44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>2</sup>	0,67%	0,67%	0,67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER <sub>REF</sub> NAV) <sup>2</sup>	0,83%	0,81%	0,82%
Taux de pertes sur loyers	5,28%	5,86%	6,54%

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

<sup>2</sup> Les frais d'exploitation pertinents pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER<sub>REF</sub> GAV) sont imputés sur la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER<sub>REF</sub> NAV) rapporte ces coûts à la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins capitaux étrangers). Au 31 décembre 2015, la fortune nette du fonds est inférieure de 20,92% à la fortune totale du fonds.

<sup>3</sup> Les chiffres clés n'ont pas été adaptés au nouveau mode de calcul OPC-FINMA

---

<b>Domicile du fonds</b>	Suisse
<b>Direction du fonds</b>	Credit Suisse Funds AG, Zurich
<b>Banque dépositaire</b>	Credit Suisse AG, Zurich
<b>Rémunérations</b>	Les rémunérations et frais accessoires de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger sont régis par le contrat de fonds (voir §§ 18 ss. du contrat de fonds).
<b>Exercice comptable</b>	L'exercice comptable débute le 1 <sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.
<b>Utilisation du résultat</b>	<p>Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte francs suisses. La direction du fonds peut effectuer en supplément des versements intermédiaires à partir des produits des placements.</p> <p>Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1.00 par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau (voir § 22 du contrat de fonds).</p> <p>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.</p>
<b>Dispositions fiscales pertinentes</b>	<p><b>L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts du fonds immobilier se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les investisseurs potentiels devraient s'informer et se faire conseiller au sujet des lois et des ordonnances applicables au lieu de leur domicile pour la souscription, l'achat, la possession et la vente de parts.</b></p> <p>Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique et est soumis à la législation suisse. En vertu de celle-ci, le fonds immobilier n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.</p> <p>Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.</p> <p>L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses est demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.</p> <p>Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujetties à l'impôt anticipé</p>

---

---

fédéral (impôt à la source) de 35%. D'éventuels revenus tirés de la propriété foncière directe et des gains en capital distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

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

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

Le fonds a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

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

Impôt à la source libératoire:

Ce fonds immobilier 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.

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

### **Emission et rachat de parts**

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

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

La direction du fonds peut, dans des conditions déterminées, rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement

---

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

**Négoce**

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts de fonds immobilier par Credit Suisse AG, Zurich.

**Communications**

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

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

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

**Autres informations sur le fonds**

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

---

## Informations sur la direction du fonds

### Indications générales sur la direction du fonds

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

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

La direction du fonds administrait en Suisse 229 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 179 211 mio. au 31 décembre 2015.

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

### Conseil d'administration

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

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

Ruth Bültmann, Membre

Adam Milenkovic, Member, 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

Dr. Christoph Zaborowski, Membre

### Comité Real Estate

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Dr. Christoph Zaborowski

### Direction

La direction du fonds se compose comme suit:

Thomas Schärer, CEO

Patrick Tschumper, CEO adjoint et responsable Fund Solutions

Michael Bünzli, Membre, Legal Counsel

Thomas Federer, Membre, Performance & Risk Management

Tim Gutzmer, Membre, Fund Services

Hans-Christoph Nickl, Membre, COO

Thomas Vonaesch, Membre, Real Estate Fund Management

Gabriele Wyss, Membre, Compliance

---

**Contentieux judiciaires, arbitraux ou administratifs**

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

**Délégation des décisions de placement**

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

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

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

**Délégation d'autres tâches partielles**

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

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant de la compliance, du conseil juridique et fiscal, gestion financière de la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, Real Estate Portfolio Management & 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 divers tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés 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 précises d'exécution du mandat sont fixées 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 Schweizerische Kreditanstalt. Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% à Credit Suisse Group AG, Zurich.

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

**Garde de la fortune du fonds** La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres 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 banque dépositaire répond du dommage causé par un tiers ou un dépositaire central de titres, 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 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.

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

---

## Informations concernant les tiers

<b>Domiciles de paiement</b>	Le domicile de paiement en Suisse est Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.
<b>Distributeurs</b>	<p>Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.</p> <p>La direction du fonds peut confier la distribution du fonds à d'autres distributeurs au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.</p>
<b>Société d'audit</b>	KPMG AG, Zurich
<b>Experts chargés des estimations</b>	<p>A la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts, la direction du fonds fait contrôler par des experts indépendants la valeur vénale de tous les immeubles appartenant au fonds immobilier.</p> <p>Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest &amp; Partner AG, Zurich (responsables principaux: Andreas Ammann, architecte dipl. EPF/SIA et Reto Stiefel, architecte dipl. EPF) en tant qu'expert chargé des estimations.</p> <p>Wüest &amp; Partner AG est une société de conseil à vocation internationale qui opère dans les secteurs de l'immobilier et du bâtiment ainsi que dans le développement de l'espace et des emplacements. Elle se distingue par une expérience de longue date dans le domaine des prestations d'évaluation pour portefeuilles immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre Credit Suisse Funds AG et Wüest &amp; Partner AG.</p>

---

## Risques

### Risques d'investissement

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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 LivingPlus 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

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus investit principalement dans des immeubles d'habitation et des immeubles commerciaux dans toute la Suisse. Il dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un affaiblissement économique global, les modifications des taux du renchérissement en Suisse ou de l'attractivité des facteurs liés aux sites des espaces économiques centraux de la Suisse en comparaison internationale. Des développements négatifs à l'étranger peuvent aussi avoir un impact boursier négatif, susceptible de se répercuter de manière défavorable sur le Six Swiss Exchange et ainsi 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 locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. 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 suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

---

**Evolution des taux /  
de l'inflation**

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

**Evaluation des immeubles**

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

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

**Construction de bâtiments /  
Projets de construction**

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

**Risques liés à  
l'environnement**

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

**Modifications des lois ou  
des réglementations**

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

---

<b>Conflits d'intérêts éventuels</b>	Les collaborateurs de Credit Suisse Funds AG et de Credit Suisse AG responsables de ce fonds travaillent également pour d'autres fonds immobiliers et d'autres véhicules de placements immobiliers de Credit Suisse AG et de prestataires tiers. Il peut en résulter des conflits d'intérêts. Des conflits d'intérêts peuvent également survenir au niveau de la direction du fonds et de ses mandataires. Bien que la direction du fonds et ses mandataires aient pris des mesures internes pour identifier, réduire et maîtriser ces conflits d'intérêts potentiels, ceux-ci ne peuvent être totalement exclus.
<b>Risques résultant de l'émission «best effort»</b>	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 30 mai 2016 (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 <sup>er</sup> 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.
<b>Fixation du prix</b>	<p>Bien que les parts du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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 être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Une prime ou un escompte sur la valeur d'inventaire est possible également pour un fonds immobilier comme le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus. De grandes fluctuations de prix sont possibles en tout temps, en particulier en cas d'ajournement ou d'échec de cette émission.</p> <p>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).</p>
<b>Evolution passée des valeurs</b>	Une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.

---

---

## Modifications du portefeuille du 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'au 12 mai 2016

### Modification du portefeuille du 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'au 12 mai 2016

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

<b>Achats</b>	<b>Type d'immeuble</b>	<b>No cat.</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>
Bâle, Erlenmatte, terrain à bâtir A <sup>1</sup>	Projet	3149	10 815

<sup>1</sup> Contrat d'achat conditionnel suspensif pour l'acquisition d'une part de copropriété à 1/3 avec transfert de propriété prévisionnel en juin 2016

<b>Ventes</b>	<b>Type d'immeuble</b>	<b>No cat.</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>
Bâle, Schwarzwaldallee 179/ Rosentalstrasse 70	Immeuble à usage mixte	2753	1 321
Lugano-Paradiso, Via Franco Zorzi 39	Immeuble d'habitation	326	619

---

## Développements dans l'exercice comptable 2015 et perspectives

### Conditions cadres macro-économiques

Au cours des trois premiers trimestres qui ont suivi le retour, le 15 janvier 2015, du franc à des taux de change flexibles, l'économie suisse a traversé une phase de stagnation et le taux de chômage, corrigé des variations saisonnières, a augmenté pour la première fois depuis la mi-2013 pour s'inscrire à 3,4% à fin décembre. Depuis lors, de nombreuses entreprises ont surmonté tant bien que mal le choc du franc, et la conjoncture reprend peu à peu des couleurs. Indicateur avancé de l'économie, le Purchasing Manager Index (PMI) du Credit Suisse a gagné 2,3 points en décembre 2015 pour s'établir à 52,6 points, repassant ainsi au-dessus du seuil de 50 points qui signale une expansion de l'activité. A moyen terme, l'économie devrait renouer avec les taux de croissance moyens des trois dernières décennies. Selon les prévisions établies en décembre 2015 par le Centre de recherches conjoncturelles (KOF), le produit intérieur brut (PIB) réel de la Suisse devrait croître de 1,1% en 2016 et de 2,0% en 2017.

De l'avis des spécialistes, la consommation devrait apporter la plus forte contribution à la croissance. D'un point de vue purement arithmétique, elle va augmenter sous l'effet de la croissance démographique persistante. En outre, les consommateurs ont gagné en pouvoir d'achat ces quatre dernières années, le Swiss Performance Index et les salaires réels ayant été constamment à la hausse. A cela s'ajoute la faiblesse des taux d'intérêt qui n'incite guère à l'épargne.

Pour l'Europe continentale, les investisseurs prévoient des taux d'intérêt bas à moyen terme également. Tant que la situation ne changera pas sur le front de l'inflation et que le franc restera fort, il est peu probable que la Banque nationale suisse (BNS) augmente sensiblement les taux directeurs avant la Banque centrale européenne (BCE). En revanche, aux Etats-Unis, où le chômage a été réduit de moitié par rapport au pic atteint après la crise financière, le cycle de hausse des taux a été lancé. Le 16 décembre 2015, la Réserve fédérale américaine (Fed) a ainsi relevé son taux directeur de 25 points de base, après l'avoir maintenu aux alentours de zéro pendant sept ans. En annonçant cette première hausse des taux, la Fed avait laissé entendre qu'elle en effectuerait d'autres, d'où l'appréciation du dollar US. Quant à l'euro, son cours reste inférieur à son ancien taux plancher de 1 franc 20 pour 1 euro. Outre la vigueur du franc et la baisse des prix à l'importation en résultant, la chute des prix des matières premières – le 15 janvier 2016, un baril de pétrole Brent ne coûtait plus que 29 dollars US – contribue depuis 2012 aux taux de croissance annuels négatifs de l'indice des prix à la consommation. En s'inscrivant à -1,1% en 2015, le renchérissement annuel moyen a été particulièrement négatif. Dans sa prévision d'inflation conditionnelle, la BNS table une nouvelle fois sur une croissance négative de l'indice des prix à la consommation en 2016 (-0,5%).

Le Parlement fédéral et le Conseil fédéral ont été élus respectivement en octobre et en décembre 2015. Sur le plan politique, la nouvelle législature devra notamment s'occuper de la mise en oeuvre, jusqu'en février 2017, de l'initiative contre l'immigration de masse, de la réforme de la prévoyance vieillesse 2020 et de la réforme de l'imposition des entreprises (RIE III).

---

## Marché du logement

Après une phase de boom remarquablement longue, le marché suisse du logement connaît un revirement de tendance. Publié par Wüest & Partner, l'indice des prix des logements proposés à la location a reculé de 0,4% au second semestre 2015, par rapport au semestre précédent. Quatre raisons à cela: premièrement, l'intense activité de construction de ces dernières années a permis d'endiguer l'excédent de la demande dans de nombreuses régions. Deuxièmement, bien que l'immigration demeure considérable, les nouveaux arrivants ne sont plus disposés à payer des prix aussi élevés qu'il y a quelques années. Troisièmement, la part des logements locatifs des segments de prix moyens s'est accrue au détriment de ceux affichant des loyers élevés. Et quatrièmement, la forte demande de logements de petite taille peut désormais être largement satisfaite grâce à une offre plus étoffée.

Par rapport au même trimestre de l'année précédente, l'offre de logements locatifs a progressé de 8,8% au quatrième trimestre 2015 pour atteindre plus de 131 000 unités. C'est surtout dans les périphéries des agglomérations et dans certaines régions présentant des tendances à l'exode que les difficultés d'absorption risquent de freiner l'évolution des prix. Sur fond de taux bas, les prix de transaction des immeubles de rapport restent toutefois élevés, d'où la faiblesse des rendements initiaux bruts. Pour des immeubles d'habitation situés à des emplacements de premier plan en ville de Zurich, les rendements au troisième trimestre 2015 n'ont pas dépassé 2,1%, alors qu'ils atteignaient au mieux 2,6% à Genève.

## Perspectives sur le marché du logement

L'excédent de la demande étant absorbé, Wüest & Partner s'attend à ce que les loyers des logements proposés diminuent dans le courant de 2016, ce pour la première fois depuis l'an 2000 (-0,3% par rapport à l'année précédente). Les loyers devraient reculer notamment en Suisse romande, mais également en dehors des centres en Suisse alémanique.

En ce qui concerne le segment des logements en propriété, Wüest & Partner prévoit pour 2016 une baisse des prix de -0,6% par rapport à l'année précédente. Compte tenu du bas niveau des taux, l'acquisition d'un logement en propriété reste attractif pour les ménages, mais le nombre d'acheteurs potentiels a diminué en raison du durcissement des conditions d'octroi de crédits hypothécaires et des hausses de prix observées ces dernières années.

## Marché des surfaces commerciales

La pression sur les loyers se maintient pour les surfaces artisanales, de bureaux et de vente. En 2015, le nombre de surfaces commerciales proposées sur le marché était supérieur de 11,1% au chiffre de l'année précédente. En outre, les impulsions de demande, qui auraient permis d'absorber les surfaces vacantes, ont largement fait défaut. Du côté des surfaces de vente, le nombre de surfaces annoncées pour une location au troisième et au quatrième trimestre 2015 a de nouveau franchi la barre des 500 000 m<sup>2</sup>, une évolution que l'on n'avait plus connue depuis neuf ans.

Sur le marché des surfaces commerciales, les locaux plus petits et plus flexibles sont aujourd'hui très prisés. Plus les surfaces peuvent être adaptées aux besoins changeants des locataires, plus il est facile de les louer. S'agissant des surfaces de bureaux, la préférence pour



---

des locaux haut de gamme se reflète dans l'indice des prix de l'offre qui, au second semestre 2015, a gagné 3,5% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette hausse s'explique non pas tant par les augmentations de loyers, mais par le fait qu'un nombre exceptionnellement élevé de projets de construction d'immeubles de bureaux sont aujourd'hui proposés sur le marché en raison de l'intense activité de construction observée récemment.

Du côté des surfaces de vente, l'indice des prix de l'offre a reculé de 3,3% au premier semestre 2015, en comparaison annuelle. La croissance négative des prix à la consommation soutient pour le moins les volumes écoulés dans le commerce de détail.

### **Perspectives sur le marché des surfaces commerciales**

En 2016, les loyers des surfaces de bureaux resteront soumis à une forte pression, malgré le ralentissement de l'activité de construction et son corollaire, la stabilisation de l'offre. Le retour à un taux de change flottant ne se répercutera en outre qu'avec un certain décalage sur le marché de bureaux. La fermeté du franc pèse sur la conjoncture, augmente le coût du travail en comparaison internationale et renforce ainsi la pression visant à l'optimisation des coûts, notamment par le biais d'une occupation plus dense des surfaces. Pour 2016, Wüest & Partner prévoit une baisse de 2,4% des loyers des surfaces de bureaux en Suisse et un recul de 3,2% pour les surfaces de vente. 2016 sera également une année difficile pour le marché des surfaces de vente, étant donné que les chiffres d'affaires du commerce de détail ont tendance à stagner et que la force du franc affecte les surfaces de vente se situant près des frontières. Sans oublier que de nombreux détaillants ne cessent de réduire l'offre de produits disponibles dans leurs magasins et complètent leur assortiment en proposant des solutions d'achat sur Internet.

### **Marché de la construction**

Selon les estimations du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) de décembre, les investissements réels dans la construction ont enregistré, en 2015, un recul de 0,9% par rapport à l'année précédente. Il s'agit-là de la première croissance négative depuis 2007. Compte tenu du nombre grandissant de concurrents venant des pays limitrophes, la concurrence se durcit sur le marché de la construction. A cela s'ajoute que les effets de l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires se font toujours sentir dans les régions touristiques.

Dans l'ensemble toutefois, les investissements dans la construction demeurent élevés; au quatrième trimestre 2015, l'indice du bâtiment du Credit Suisse a de nouveau progressé de 1,9% par rapport au trimestre précédent. Une stabilisation à un haut niveau semble imminente, d'autant plus que les demandes d'autorisations de construire déposées au second semestre 2015 ont été plus nombreuses que durant les deux semestres de l'année précédente. Compte tenu de la pression sur les placements, qui s'est encore accentuée en janvier 2015, et des prix de transaction élevés des immeubles, les nouveaux projets de construction continuent d'avoir le vent en poupe.

Le principal segment, à savoir la construction d'immeubles d'habitation, représente aujourd'hui plus de la moitié des volumes de construction autorisés. S'agissant des autorisations de construire délivrées, deux autres segments affichent une tendance négative

---

depuis 2013: les maisons individuelles, qui ne cessent de perdre du terrain, et les immeubles commerciaux, dont la construction est ralentie par une demande supplémentaire modérée de surfaces commerciales et des surcapacités déjà existantes.

### **Formes d'habitat pour seniors**

La forme de logement privilégiée et la plus fréquente à la retraite est celle qui permet de vivre le plus longtemps possible dans son propre appartement ou sa maison. Cette situation profitera à l'avenir également aux formes d'habitat spéciales avec des services et des prestations de soins disponibles individuellement. Pour les personnes âgées ne nécessitant que peu de soins, les logements avec services constituent actuellement une solution optimale et plus avantageuse. De nombreux seniors souhaitent rester aussi longtemps que possible autonomes dans leur propre logement et vieillir ainsi dans un environnement qui leur est familier.

En raison de l'augmentation continue de l'espérance de vie, les personnes âgées doivent faire de plus en plus l'objet d'une prise en charge et de soins, ce qui implique une offre correspondante en matière de santé et d'établissements médico-sociaux. Toujours plus longue, la troisième étape de la vie favorise en outre les «modèles hybrides» associant sous un même toit des offres innovantes de soins et de services ambulatoires ou stationnaires. L'augmentation des coûts de la santé et des infrastructures ainsi que les conditions très strictes en matière de qualité et de financement des offres renchérisent le système actuel des soins aux personnes âgées. En raison de cette pression sur les coûts, le marché des établissements médico-sociaux et des formes d'habitat adaptées aux personnes âgées devra faire face, ces prochaines années, à des défis et à des changements structurels importants. Des opportunités de placement intéressantes s'offriront ainsi aux investisseurs privés.

---

## **Index des informations financières**

Compte de fortune au 31 décembre 2015 (révisé)

Compte de résultats 2015 – arrêté au 31 décembre 2015 (révisé)

Liste des immeubles au 31 décembre 2015

Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2015

Rapport d'évaluation au 31 décembre 2015

Rapport de la société d'audit au 31 décembre 2015

## Compte de fortune au 31 décembre 2015

	31.12.2015	31.12.2014 <sup>1)</sup>
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	48 895	211 405
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 630 111 500	1 551 514 000
– Immeubles à usage commercial	454 469 000	413 169 000
– Immeubles à usage mixte	289 387 000	312 360 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	131 746 000	120 648 000
Total immeubles	2 505 713 500	2 397 691 000
Autres actifs	52 513 052	25 378 104
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 558 275 447</b>	<b>2 423 280 509</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	164 100 000	173 500 000
– Prêts et crédits à court terme portant intérêt	112 500 000	0
– Autres engagements à court terme	53 848 246	52 514 386
Total des engagements à court terme	330 448 246	226 014 386
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	185 000 000	175 000 000
Total des engagements à long terme	185 000 000	175 000 000
Total engagements	515 448 246	401 014 386
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 042 827 201</b>	<b>2 022 266 123</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	19 767 000	15 624 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>2 023 060 201</b>	<b>2 006 642 123</b>
Nombre de parts en circulation	19 250 000	19 250 000
Valeur d'inventaire par part	105.09	104.24
Moins distribution exercice 2015 (coupon n° 10)	3.30	3.20
Valeur d'inventaire par part après distribution	101.79	101.04
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 006 642 123	2 004 999 706
Distributions	–61 600 000	–61 600 000
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	72 641 078	57 292 417
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	5 377 000	5 950 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 023 060 201	2 006 642 123

### Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
31.12.2015	2 023 060 201	105.09
31.12.2014	2 006 642 123	104.24
31.12.2013	2 004 999 706	104.16

<sup>1)</sup> L'année précédente a été adaptée à la nouvelle présentation OPC-FINMA

## Compte de résultats 2015 – arrêté au 31 décembre 2015

	1.1.2015 jusqu'au 31.12.2015	1.1.2015 jusqu'au 31.12.2015	1.1.2014 jusqu'au 31.12.2014 <sup>1)</sup>	1.1.2014 jusqu'au 31.12.2014 <sup>1)</sup>
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Produits</b>				
Produits des avoirs postaux et bancaires		1 176		213
Loyers encaissés		119 226 468		118 534 403
Autres revenus		438 449		387 908
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
<b>Total des revenus</b>		<b>119 666 093</b>		<b>118 922 524</b>
<b>Charges</b>				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	4 538 968		4 044 767	
Autres intérêts passifs	83 137		38 122	
Rentes de droits du superficie payées	557 468		548 776	
Entretien et réparations	8 737 257		11 873 843	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	6 504 503		6 002 708	
– Frais d'administration	827 608		769 385	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	1 096 894		1 331 484	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	11 918 364		9 989 295	
Frais d'estimation et frais d'audit	333 591		317 036	
Amortissements sur mobilier	91 865		86 890	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	9 710 000		12 002 000	
– Prélèvements	-4 333 000		-6 052 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	11 874 075		11 506 814	
– à la banque dépositaire	601 993		601 500	
– au gestionnaire de biens immobiliers	3 640 128		3 522 275	
Frais relatifs au rapport de gestion	22 307		30 962	
Emoluments de surveillance	2 714		6 292	
Autres charges	15 173		5 900	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
<b>Total charges</b>	<b>56 223 045</b>	<b>56 223 045</b>	<b>56 626 049</b>	<b>56 626 049</b>
<b>Résultat net</b>		<b>63 443 048</b>		<b>62 296 475</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés		471 089		870 052
<b>Résultat réalisé</b>		<b>63 914 137</b>		<b>63 166 527</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés		12 869 941		3 912 890
Variation des impôts dus en cas de liquidation		-4 143 000		-9 787 000
<b>Résultat total</b>		<b>72 641 078</b>		<b>57 292 417</b>
<b>Utilisation du résultat</b>				
Produit net de l'exercice		63 443 048		62 296 475
Report de l'exercice précédent		2 378 968		1 682 493
<b>Résultat disponible pour la distribution</b>		<b>65 822 016</b>		<b>63 978 968</b>
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		63 525 000		61 600 000
<b>Report à nouveau</b>		<b>2 297 016</b>		<b>2 378 968</b>

<sup>1)</sup> L'année précédente a été adaptée à la nouvelle présentation OPC-FINMA

## Liste des immeubles au 31 décembre 2015

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 <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acqui- sition
<b>Immeubles d'habitation</b>							
Aarau, Im Käfergrund 41, 43, 45	☆	3	54	2 484	2 969	1963	01.09.2008
Adliswil, Poststrasse 11, 13	☆	2	172	4 304	3 541	2010	01.08.2008
Aigle, Rue du Molage 24a, 24b, 26 / La Résidence «du Bourg»	▼	3	75	3 125	2 105	2009	23.09.2010
Au, Nollenhomstrasse 10, 12, 14	☆	3	113	4 276	5 313	2009	11.03.2008
Bâle, Erlkönigweg 21, 23, 25, 27 / Tangentenweg 40, 42, 44, 46, «Erlenmatte»	☆	8	290	13 224	8 530	2015	23.05.2013
Bâle, Gempenstrasse 46	☆	1	107	2 997	3 405	1996	01.09.2007
Bâle, J.-J. Balmer-Strasse 1	☆	1	212	5 095	1 483	1968	01.04.2008
Bâle, J.-J. Balmer-Strasse 3, 5, 7, 9	☆	4	94	5 211	2 633	1969	01.04.2008
Bâle, J.-J. Balmer-Strasse 6, 8, 10	☆	3	100	5 535	2 232	1968	01.04.2008
Berg, Schlossstrasse 9, «Schloss Berg»	▼	1	67	2 580	12 657	1677	01.10.2010
Berne, «Résidence» Niesenweg 1	▼	1	138	5 009	9 714	1976	01.11.2007
Berne, Bühlstrasse 5	▼	1	46	3 196	1 215	1972	01.11.2007
Beromünster*, Buechweid 1, 3, 5, «Buechweid»	☆						
Bulle, Rue de l'Europe 68, 70		2	199	5 494	9 787	2010	20.09.2010
Burgdorf, Lyssachstrasse 77, 77a, 77b, 77c, 77d, 79, Seniorenresidenz «Burdlef»	●	4	186	13 855	13 314	2006	01.04.2008
Cham, Luzernerstrasse 17	☆	1	13	1 258	658	1912	01.12.2008
Cham, Luzernerstrasse 19	☆	1	57	1 443	1 013	1999	01.12.2008
Davos-Platz, Promenade 136, «Haus Face»	☆	1	65	2 242	1 194	1963	01.06.2008
Davos-Platz, Promenade 18, «Haus Bernina»	☆	1	113	1 330	1 407	1995	01.06.2008
Degersheim, Feldeggstrasse 6	▼	1	39	1 505	3 698	2008	01.10.2008
Degersheim, Kirchweg 8	▼	1	50	2 043	5 030	1988	01.06.2007
Derendingen, Hauptstrasse 48	☆	1	97	2 997	3 586	2014	14.09.2012
Diessenhofen, Im Vogelsang	☆	1	70	1 788	3 101	2011	29.09.2011
Dietikon, Grünastrasse 2, 4, 6, 8, 10 / Webereistrasse 2, 4, 6, 8 / Rapidplatz 3, «Lindenhof»	☆	1	344	15 652	5 376	2011	01.10.2009
Dietikon, Zentralstrasse / Florastrasse	☆	2	172	4 204	3 488	2011	23.04.2009
Dietikon, Zürcherstrasse 80, 82	☆	2	51	1 971	2 036	2003	01.11.2007
Dotzigen, Schulhausstrasse 11	▼	1	50	1 970	1 811	1990	01.11.2007
Egnach, Buch 16, «Seerose»	▼	1	81	3 100	4 232	1965	01.07.2010
Embrach, Hardstrasse 24, 26, 28	☆	3	76	3 111	4 358	2006	01.10.2007
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	☆	2	118	4 232	3 064	1993	01.10.2007
Gampelen, Neuenburgstrasse 6	▼	1	39	1 134	3 476	1969	01.03.2009
Grenchen, Schützengasse 86, 88, 90, 92, 94, 96	☆	6	125	4 787	7 180	2012	26.05.2010
Hedingen, Affolternstrasse 8, 10, «Querbeet»	☆	1	101	3 245	2 903	2013	28.09.2011
Herisau*, Nieschbergstrasse 15	☆						
Hinterkappelen, Dorfstrasse 1, 3, «Residenz Hausmatte»	●	2	154	6 823	5 885	2007	01.01.2008
Kradolf, Hauptstrasse 17, 19, «Rosengarten»	▼	2	34	1 505	2 335	1902	01.07.2010
Kreuzlingen, Seefeldstrasse 30, 30a	☆	2	61	1 840	2 250	2009	26.06.2007
Krummenau, Sonnenwiese	▼	1	23	650	1 199	1960	01.06.2007
La Conversion, Chemin de Crêt-de-Plan 122	●	1	49	1 944	2 983	1985	31.03.2008
Lenzburg, Bahnhofstrasse, «Check-in»	☆	3	183	6 914	6 775	2010	20.01.2009
Lindau, Hofwisenstrasse 2, 4	☆	2	51	2 322	3 617	2007	01.10.2007
Lonay, Chemin des Vignes 14, «Domaine de La Gracieuse»	●	2	288	8 202	41 218	1987	01.04.2008
Lugano, Via Monte Carmen 13, 15	☆	2	94	3 088	2 698	1974	01.07.2008
Lugano-Paradiso, Via delle Scoule 16	☆	1	35	1 590	700	1955	01.12.2007
Lugano-Paradiso, Via Franco Zorzi 39	☆	1	20	478	619	1947	01.03.2008
Lugano-Paradiso, Via Franco Zorzi 39a	☆	1	53	984	775	1971	01.03.2008
Lucerne, Zühlmatweg 42, 44, «Hochzwei»	☆	2	598	24 394	6 150	2012	10.07.2009
Montreux-Territet, Avenue de Chillon 63	●	1	217	8 786	4 549	1991	01.11.2007
Neudorf*, Mühle 1, 3	☆						
Neudorf*, Mühle 4, 5, 6	☆						
Neuenhof, Webermühle 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 41, 42, 43, 44, 45	☆	19	934	32 617	67 296	1973	01.11.2008
Niederglatt, Alte Poststrasse 1, 3, 7	☆	3	75	2 706	3 077	1997	01.12.2007
Niederglatt, Kaiserstuhlstrasse 26, 28	☆	2	45	2 136	1 930	2007	01.12.2007
Oberlindach, Diemerswilstrasse 28	▼	1	24	846	1 391	1972	01.06.2007
Oberözn*, Farnsbergstrasse 60	☆						
Renens, Chemin des Novalles 3	▼	1	28	664	1 616	1978	01.11.2007
Reute, Mohren 278	▼	1	50	1 168	5 665	1982	01.06.2007
Rheinfelden, Augartenstrasse 8, 10, 12, 14	☆	4	32	2 896	4 206	1973	01.04.2008
Rheinfelden, Habsburgerstrasse 2	☆	1	83	4 326	23 604	1973	01.04.2008
Rheinfelden, Habsburgerstrasse 4, 6, 8, 10 / Waldshuterstrasse 7, 9, 11, 13, 15	☆	9	74	6 670	<sup>3)</sup>	1973	01.04.2008
Rheinfelden, Habsburgerstrasse 84, 86, 88	☆	3	25	2 393	<sup>3)</sup>	1973	01.04.2008
Rheinfelden, Laufenburgerstrasse 16	☆	1	169	4 356	9 532	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Säckingerstrasse 1, 3, 5	☆	3	44	2 386	3 937	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Säckingerstrasse 17	☆	1	89	4 340	4 000	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Säckingerstrasse 21	☆	1	90	4 416	<sup>4)</sup>	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Säckingerstrasse 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20, 22	☆	8	91	5 792	11 182	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Waldhofstrasse 15	☆	1	522	4 356	2 522	1973	01.04.2008
Rheinfelden, Waldhofstrasse 37	☆	1	507	4 504	8 855	1973	01.04.2008
Rheinfelden, Waldhofstrasse 39, 41, 43, 65, 67, 69	☆	6	48	4 624	<sup>5)</sup>	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Waldshuterstrasse 2, 4, 6	☆	3	24	2 356	<sup>5)</sup>	1974	01.04.2008
Rheinfelden, Waldshuterstrasse 69, 71	☆	2	33	1 448	11 308	1974	01.04.2008

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques <sup>1)</sup>	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements <sup>1)</sup>		Produits Bruts (Produit net des loyers) <sup>1)</sup>	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	9 351 000	10 030 000	531 564	12 175	2,29	519 389	5	-	13	12	2
Propriété exclusive	22 285 000	22 530 000	1 133 365	18 632	1,64	1 114 733	-	-	29	5	-
Propriété exclusive	17 139 000	18 090 000	1 007 640	-	-	1 007 640	44	-	-	-	-
Propriété exclusive	14 958 000	15 730 000	888 708	141 772	15,95	746 936	-	12	-	30	-
Propriété exclusive	76 478 000	78 330 000	2 815 100	111 140	3,95	2 703 960	4	49	84	43	-
Propriété par étage <sup>2)</sup>	17 513 960	16 360 000	1 173 090	171 297	14,60	1 001 793	20	23	10	1	-
Propriété exclusive	19 773 040	22 930 000	2 291 522	-	-	2 291 522	180	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 144 000	21 020 000	1 307 432	43 269	3,31	1 264 163	20	18	19	19	-
Propriété exclusive	18 822 600	21 540 000	1 352 086	91 644	6,78	1 260 442	16	32	32	4	-
Propriété exclusive	6 535 700	6 228 000	370 932	-	-	370 932	40	-	-	-	-
Propriété exclusive	37 143 000	34 500 000	1 353 552	-	-	1 353 552	84	34	-	-	-
Propriété exclusive	20 972 000	20 470 000	990 796	103 866	10,48	886 930	34	-	-	-	-
			542 402	129 297	23,84	413 105					
Propriété exclusive	24 744 000	26 080 000	1 357 968	-	-	1 357 968	160	-	-	-	-
Propriété exclusive	47 745 800	52 610 000	2 991 480	-	-	2 991 480	68	54	14	-	-
Propriété exclusive	8 179 500	6 528 000	331 732	193 250	58,25	138 482	-	4	1	1	2
Propriété exclusive	11 986 595	8 233 000	439 680	-	-	439 680	4	-	-	-	-
Propriété exclusive	13 799 000	10 780 000	446 451	-	-	446 451	6	27	5	1	-
Propriété exclusive	11 775 000	9 265 000	293 976	1 550	0,53	292 426	54	-	-	-	1
Propriété excl. en droit de superficie	7 521 000	8 337 000	487 715	-	-	487 715	25	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 336 000	8 814 000	471 696	-	-	471 696	34	-	-	-	-
Propriété exclusive	15 033 000	15 450 000	773 380	45 110	5,83	728 270	4	27	10	2	-
Propriété exclusive	7 702 000	8 705 000	462 511	19 340	4,18	443 171	-	17	7	-	-
Propriété exclusive	70 345 000	76 270 000	4 443 468	576 342	12,97	3 867 126	12	54	49	31	-
Propriété exclusive	23 386 000	23 910 000	1 192 300	126 895	10,64	1 065 405	-	16	15	6	1
Propriété exclusive	8 672 800	9 337 000	477 226	70 369	14,75	406 857	-	-	5	11	-
Propriété exclusive	10 294 000	11 380 000	651 067	-	-	651 067	31	-	-	-	-
Propriété exclusive	8 447 000	8 535 000	482 808	-	-	482 808	36	-	-	-	-
Propriété exclusive	11 652 100	12 720 000	618 697	35 328	5,71	583 369	-	-	6	12	6
Propriété exclusive	16 989 000	15 470 000	996 843	89 676	9,00	907 167	-	25	21	10	1
Propriété exclusive	9 422 000	8 204 000	262 788	-	-	262 788	28	-	-	-	-
Propriété exclusive	20 483 000	21 560 000	1 151 483	186 900	16,23	964 583	-	13	37	8	-
Propriété exclusive	17 521 000	19 060 000	946 701	55 632	5,88	891 069	2	8	17	8	-
			171 921	53 088	30,88	118 833					
Propriété exclusive	24 230 000	25 490 000	1 356 887	1 700	0,13	1 355 187	24	41	5	-	-
Propriété exclusive	5 231 700	5 214 000	294 737	-	-	294 737	19	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 372 000	8 320 000	438 766	24 127	5,50	414 639	-	-	8	10	-
Propriété exclusive	2 775 000	866 500	170 644	-	-	170 644	14	-	1	-	-
Propriété exclusive	11 351 000	12 510 000	684 655	-	-	684 655	31	-	-	-	-
Propriété exclusive	29 334 000	33 020 000	1 739 089	289 939	16,67	1 449 150	6	38	30	1	1
Propriété exclusive	9 080 861	10 110 000	491 186	7 106	1,45	484 080	-	-	12	8	-
Propriété exclusive	53 006 000	57 400 000	2 984 748	4 800	0,16	2 979 948	48	137	41	-	-
Propriété exclusive	20 471 000	17 440 000	872 237	38 673	4,43	833 564	1	18	15	9	1
Propriété exclusive	8 825 000	8 447 000	453 052	14 092	3,11	438 960	5	14	13	3	-
Propriété exclusive	2 445 500	2 756 000	168 790	28 777	17,05	140 013	-	8	2	-	-
Propriété exclusive	7 444 000	7 005 000	438 591	16 330	3,72	422 261	42	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	134 559 000	151 360 000	8 009 728	692 942	8,65	7 316 786	8	82	162	41	2
Propriété exclusive	41 424 000	40 050 000	2 264 637	-	-	2 264 637	62	20	20	-	-
			129 138	28 224	21,86	100 914					
			217 554	72 540	33,34	145 014					
Propriété exclusive	121 586 000	131 480 000	7 087 826	952 147	13,43	6 135 679	9	60	114	93	92
Propriété exclusive	9 649 000	9 115 000	543 649	28 426	5,23	515 223	-	1	9	5	10
Propriété exclusive	8 713 900	9 123 000	458 111	50 533	11,03	407 578	-	-	12	-	4
Propriété exclusive	3 852 000	4 402 000	240 096	-	-	240 096	18	-	-	-	-
			168 264	45 760	27,20	122 504					
Propriété exclusive	5 225 100	5 280 000	324 687	-	-	324 687	17	-	-	-	-
Propriété exclusive	4 894 150	5 757 000	317 866	-	-	317 866	25	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	5 364 000	7 637 000	451 859	2 902	0,64	448 957	-	-	16	16	-
Propriété excl. en droit de superficie	10 540 000	12 160 000	744 551	12 906	1,73	731 645	-	42	14	10	-
Propriété excl. en droit de superficie	15 897 000	17 580 000	1 066 588	6 540	0,61	1 060 048	-	8	24	24	16
Propriété excl. en droit de superficie	4 219 000	5 999 000	379 368	9 897	2,61	369 471	-	-	12	4	8
Propriété excl. en droit de superficie	11 639 000	14 690 000	872 107	21 584	2,47	850 523	11	22	44	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	4 669 000	6 429 000	394 262	2 351	0,60	391 911	-	-	12	4	8
Propriété excl. en droit de superficie	9 975 000	12 230 000	759 851	6 987	0,92	752 864	-	22	33	11	-
Propriété excl. en droit de superficie	10 402 800	12 230 000	743 928	5 968	0,80	737 960	-	24	31	11	-
Propriété excl. en droit de superficie	11 684 000	15 680 000	949 410	17 895	1,88	931 515	-	-	32	32	-
Propriété excl. en droit de superficie	19 460 000	18 170 000	1 293 556	50 532	3,91	1 243 024	11	26	40	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	18 811 000	17 240 000	1 244 919	33 158	2,66	1 211 761	-	41	13	11	-
Propriété excl. en droit de superficie	10 222 000	12 310 000	770 103	11 878	1,54	758 225	-	16	-	5	27
Propriété excl. en droit de superficie	4 196 000	5 862 000	369 320	3 014	0,82	366 306	-	-	12	4	8
Propriété excl. en droit de superficie	3 120 000	4 048 000	251 772	-	-	251 772	-	-	8	8	-

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 <sup>2</sup>	%		Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	%
32	2 484	100,00	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	2 685	62,38	133	-	-	1	570	-	-	1	270	3	779	5	1 619	37,62
44	3 125	100,00	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	4 266	99,77	70	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	1	10	0,23
180	13 224	100,00	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	2 888	96,36	50	1	83	-	-	-	-	1	26	1	-	3	109	3,64
180	3 623	71,11	6	4	427	2	234	1	175	5	212	14	424	26	1 472	28,89
76	4 400	84,44	6	5	370	1	57	-	-	1	21	5	363	12	811	15,56
84	4 520	81,66	-	-	-	2	432	-	-	2	345	12	238	16	1 015	18,34
40	2 580	100,00	26	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-
118	5 009	100,00	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	2 770	86,67	10	-	-	1	96	1	330	-	-	-	-	2	426	13,33
160	5 494	100,00	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
136	13 855	100,00	48	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-
8	689	54,77	-	-	-	3	314	1	99	1	156	-	-	5	569	45,23
4	96	6,65	22	-	-	1	61	19	981	7	229	4	76	31	1 347	93,35
39	1 992	88,85	22	-	-	-	-	1	123	1	127	2	-	4	250	11,15
55	1 284	96,54	56	-	-	-	-	-	-	-	-	2	46	2	46	3,46
25	1 505	100,00	12	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	2	-	-
34	2 043	100,00	15	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-
43	2 997	100,00	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 709	95,58	41	-	-	-	-	-	-	-	-	5	79	5	79	4,42
146	12 942	82,69	168	17	1 672	5	505	2	368	4	163	2	2	30	2 710	17,31
38	3 283	78,09	123	6	741	-	-	-	-	5	180	-	-	11	921	21,91
16	1 884	95,59	29	-	-	-	-	-	-	-	-	6	87	6	87	4,41
31	1 970	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	3 100	100,00	44	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-
24	3 111	100,00	52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	4 127	97,52	56	-	-	-	-	-	-	-	-	5	105	5	105	2,48
28	1 134	100,00	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	4 748	99,19	64	-	-	-	-	-	-	-	-	3	39	3	39	0,81
35	3 155	97,23	65	1	90	-	-	-	-	-	-	-	-	1	90	2,77
70	5 620	82,37	75	1	80	2	161	1	380	-	-	5	582	9	1 203	17,63
19	1 505	100,00	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 826	99,24	40	-	-	-	-	-	-	1	14	2	-	3	14	0,76
15	650	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	1 944	100,00	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	6 285	90,90	94	-	-	-	-	-	-	-	-	13	629	13	629	9,10
20	2 304	99,22	30	-	-	-	-	-	-	-	-	1	18	1	18	0,78
226	8 202	100,00	51	2	-	4	-	5	-	-	-	-	-	11	-	-
44	3 088	100,00	49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
35	1 590	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	478	100,00	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	842	85,57	9	-	-	-	-	-	-	1	140	1	2	2	142	14,43
295	22 730	93,18	262	-	-	1	18	36	1 188	2	160	2	298	41	1 664	6,82
102	8 786	100,00	104	1	-	4	-	6	-	-	-	-	-	11	-	-
368	32 372	99,25	536	1	125	-	-	-	-	6	-	23	120	30	245	0,75
25	2 657	98,19	40	-	-	-	-	-	-	-	-	10	49	10	49	1,81
16	1 870	87,55	22	-	-	-	-	-	-	-	-	7	266	7	266	12,45
18	846	100,00	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	664	100,00	10	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
25	1 168	100,00	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	2 896	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	4 312	99,68	-	-	-	-	-	-	-	1	14	16	-	17	14	0,32
72	6 656	99,79	-	-	-	-	-	-	-	1	7	1	7	2	14	0,21
24	2 356	98,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	37	1	37	1,55
77	4 356	100,00	75	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	17	-	-
24	2 356	98,74	18	-	-	-	-	-	-	-	-	2	30	2	30	1,26
66	4 340	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	-	23	-	-
66	4 344	98,37	-	-	-	-	-	-	-	1	72	23	-	24	72	1,63
64	5 792	100,00	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77	4 356	100,00	437	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	8	-	-
65	4 262	94,63	425	-	-	-	-	-	-	1	242	16	-	17	242	5,37
48	4 624	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	2 356	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 448	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



---

---

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition
<b>Romanshorn</b> , Alleestrasse 48, 48a	☆	2	36	1 480	606	1972 15.12.2009
<b>Romanshorn</b> , Huebelweg 1, 3, 5, «Silberholz»	☆	3	103	3 453	4 534	2011 16.12.2009
<b>Rothrist</b> , Am Bachweg 1, 3, 5	☆	3	104	3 786	5 018	2010 10.02.2009
<b>Soleure</b> , Walter Schnyder-Strasse 5, «Sphinxmatte»	●	1	145	10 558	8 900	2011 19.12.2008
<b>Soleure</b> , Zuchwilerstrasse 62, 64	☆	2	61	2 104	3 798	1965 01.03.2009
<b>Staufen</b> , Chrüzweg 3, 5, 7, 9, «Esterli»	☆	4	156	5 429	6 281	2014 20.12.2012
<b>Urdorf</b> , Bachstrasse 13	☆	1	55	2 494	3 558	2011 01.10.2015
<b>Villeneuve</b> , Chemin de Byron 2	▼	1	64	2 150	4 791	1850 01.01.2008
<b>Wald</b> , Haselstudstrasse 12	▼	1	53	1 467	3 507	1925/1977 01.06.2007
<b>Wollerau</b> , Wilenstrasse 4	☆	1	41	662	1 178	2006 01.11.2008
<b>Zuchwil</b> , Stauffacherweg 1	☆	1	21	1 036	966	1968 01.03.2009
<b>Zuchwil</b> , Stauffacherweg 3	☆	1	49	1 057	1 036	1968 01.03.2009
<b>Zuchwil</b> , Stauffacherweg 5, 7	☆	2	60	2 278	3 784	1982 01.03.2009
<b>Zurich</b> , Hagenholzstrasse 62, «Andreaspark 3»	☆	1	173	6 832	4 171	2012 06.02.2009
<b>Zurich</b> , Im Heuried 52, 54, 56, 58, 60, 62 / Küngenmatt 3, 5, 7, 9, 11, 15	☆	12	130	6 470	8 897	1941 01.04.2008
<b>Zuzwil</b> , Herbergstrasse 5, 7	☆	2	49	2 140	3 163	1992/1994 01.10.2007
<b>Total I</b>		<b>197</b>	<b>9 661</b>	<b>352 313</b>	<b>442 571</b>	
<b>dont en propriété par étage</b>						
<b>dont en droit de superficie</b>						
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
<b>Bad Zurzach</b> , Badstrasse 44, «Parkhotel»	❖	1	339	8 268	10 059	1984 01.11.2008
<b>Bad Zurzach</b> , Hauptstrasse 25 / Waaggässli 3	❖	1	20	277	1 676	1675 01.11.2015
<b>Bâle</b> , Gundeli-Park Einstellhalle 1., 2., 3. UG		1	675	184	2 788	1968 01.04.2008
<b>Burgdorf*</b> , Emmentalstrasse 8, 8a, 8c, 8d, «Burgerheim»	❖					
<b>Dussnang</b> , Kurhausstrasse 34, «Kneipphof»	❖	1	169	11 982	19 538	1900/1997 11.07.2014
<b>Genève</b> , Rue Philippe-Plantamour 6, 8	☆	2	28	2 494	618	1900/2011 23.12.2009
<b>Kehrsatz</b> , Weidliweg 2, 2a, 2c	❖	3	14	885	2 353	2013 15.03.2012
<b>Lyss</b> , Steinweg 6-28, «Lyssbachpark»	▼	2	609	23 593	18 282	2011 16.12.2011
<b>Oensingen</b> , Mühlefeldstrasse 53, 55, 57, 57a / Bienkenstrasse 22, 24, 26, 26a, «Inneres Mülfeld»	☆	8	404	12 406	12 620	1994 01.07.2008
<b>Rheinfelden</b> , Augarten Zentrumsbauten / Im Waldhof	☆	1	7	1 427	3 989	1973 01.04.2008
<b>Saillon</b> , Les Bains de Saillon	❖	1	104	6 800	14 419	1983 01.02.2008
<b>Thoun</b> , Scheibenstrasse 11, «Selve-Areal»		1	143	8 772	4 990	2009 16.12.2009
<b>Yverdon-les-Bains</b> , Avenue des Bains 20, 22	❖	3	268	7 678	34 873	1977 / 1988 01.12.2015
<b>Zurich</b> , Badenerstrasse 537 / Cyklamenweg 1, 3	❖	1	238	4 945	2 741	2011 21.08.2008
<b>Zurich*</b> , Weinbergstrasse 44	❖					
<b>Total II</b>		<b>26</b>	<b>3 018</b>	<b>89 711</b>	<b>128 946</b>	
<b>dont en droit de superficie</b>						
<b>Immeubles à usage mixte</b>						
<b>Bâle</b> , Schwarzwaldallee 179 / Rosentalstrasse 70	●	2	57	5 229	1 321	1914 01.04.2008
<b>Bülach</b> , Schaffhauserstrasse / Winterthurerstrasse, «Arcade»	☆	1	183	9 156	6 574	2009 01.07.2009
<b>Bulle</b> , Chemin de Bouleyres 35, 37 / Rue des Agges 8 / Rue de l'Ondine 20		4	345	10 076	15 234	1987/1989 / 2002 17.12.2009
<b>Coire*</b> , Goldgasse 2 / Grabenstrasse 41	☆					
<b>Coire*</b> , Goldgasse 3	☆					
<b>Coire*</b> , Kupfergasse 11	☆					
<b>Coire*</b> , Untere Gasse 4, «Bernina»	☆					
<b>Döttingen</b> , Hauptstrasse, «Wohnen 50+»	☆	2	148	4 667	4 363	2009 30.06.2008
<b>Ecublens</b> , EPFL – Centre de Congrès et de Rencontres, Les Blévallaires		1	588	29 194	14 913	2014 22.12.2010
<b>Regensdorf</b> , Affolternstrasse 26, 28	☆	2	37	1 340	1 327	2006 01.11.2007
<b>Rorschach</b> , Neugasse 1 / Marktplatz 2	☆	2	36	2 099	884	2009 01.02.2010
<b>Schaffhouse</b> , Stimmerstrasse 74, 76, 78, 80, 80a, «Alpenblick»	☆	5	182	6 723	5 939	1968 01.11.2007
<b>Total III</b>		<b>19</b>	<b>1 576</b>	<b>68 484</b>	<b>50 555</b>	
<b>dont en droit de superficie</b>						
<b>Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>						
<b>Arbedo-Castione</b> , Via Molinazzo		1	–	–	8 192	2017 24.02.2015
<b>Bâle</b> , Schorenweg 36	☆	1	176	–	8 042	2016 08.10.2012
<b>Niederrohrdorf</b> , EGRO Baufeld 5		1	–	–	1 563	2016 30.01.2015
<b>Niederrohrdorf</b> , EGRO Baufeld 6, 7		1	–	–	7 376	2016 28.01.2015
<b>Pratteln</b> , «Ceres Tower»	☆	1	–	–	5 337	2017 30.03.2015
<b>St-Sulpice</b> , En Champagny B3, B4, Rue du Centre	☆	2	–	–	6 327	2016 20.06.2014
<b>Tenero-Contra</b> , Via San Gottardo, «Vitadomo»	●	1	–	–	9 750	2017 29.12.2014
<b>Total IV</b>		<b>8</b>	<b>176</b>	<b>–</b>	<b>46 587</b>	
<b>Immeubles en droit de superficie</b>						
<b>Total V</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	
<b>Total général</b>		<b>250</b>	<b>14 431</b>	<b>510 508</b>	<b>668 659</b>	
<b>dont en propriété par étage</b>						
<b>dont en droit de superficie</b>						

\* Immeubles vendus durant la période sous revue

1) Non annualisé

2) Participation 52%/1,000

3) Parcelle utilisée en commun avec Habsburgerstrasse 2

4) Parcelle utilisée en commun avec Säckerstrasse 17

5) Parcelle utilisée en commun avec Waldhofstrasse 37

6) Propriété exclusive en droit de superficie de Credit Suisse Funds AG, appartenant à 50% au Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et à 50% au Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (surface totale de l'immeuble = 29 825 m<sup>2</sup>)

▼ Maisons de retraite et homes médicalisés

☆ LivingServices

❖ Bien-être et santé

● Résidences pour seniors

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques <sup>1)</sup>	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements <sup>1)</sup>		Produits Bruts (Produit net des loyers) <sup>1)</sup>	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	4 497 000	4 733 000	271 310	11 643	4,29	259 667	-	12	6	-	-
Propriété exclusive	13 551 000	15 220 000	820 993	54 998	6,70	765 995	-	18	24	-	-
Propriété exclusive	15 222 000	17 000 000	840 000	-	-	840 000	-	7	21	9	-
Propriété exclusive	30 140 000	33 400 000	1 642 875	-	-	1 642 875	38	30	20	2	-
Propriété exclusive	7 195 000	7 745 000	429 658	10 995	2,56	418 663	1	-	11	11	2
Propriété exclusive	27 020 000	27 240 000	1 361 906	329 670	24,21	1 032 236	-	24	20	16	-
Propriété exclusive	21 850 343	21 900 000	-	-	-	-	-	20	12	3	-
Propriété exclusive	13 081 000	12 920 000	714 991	-	-	714 991	39	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 473 000	8 090 000	465 312	-	-	465 312	38	-	-	-	-
Propriété exclusive	9 122 409	8 115 000	512 124	144 065	28,13	368 059	11	-	1	-	-
Propriété exclusive	4 295 400	4 244 000	227 772	9 720	4,27	218 052	7	6	6	1	-
Propriété exclusive	3 797 300	4 242 000	237 985	12 202	5,13	225 783	-	-	7	7	-
Propriété exclusive	6 556 000	6 695 000	403 739	21 276	5,27	382 463	-	-	7	19	-
Propriété exclusive	40 375 000	49 680 000	2 381 935	25 182	1,06	2 356 753	-	36	41	13	-
Propriété exclusive	36 585 500	47 120 000	2 076 850	2 015	0,10	2 074 835	2	90	10	6	-
Propriété exclusive	6 492 000	5 351 000	357 961	8 640	2,41	349 321	-	3	4	7	3
	<b>1 531 070 058</b>	<b>1 630 111 500</b>	<b>88 102 023</b>	<b>5 388 706</b>	<b>6,12</b>	<b>82 713 317</b>	<b>1 398</b>	<b>1 279</b>	<b>1 299</b>	<b>608</b>	<b>195</b>
	<b>17 513 960</b>	<b>16 360 000</b>	<b>1 173 090</b>	<b>171 297</b>	<b>14,60</b>	<b>1 001 793</b>					
	<b>282 278 800</b>	<b>321 962 000</b>	<b>18 789 037</b>	<b>878 554</b>	<b>4,68</b>	<b>17 910 483</b>					
Propriété exclusive	45 007 000	47 240 000	2 400 000	-	-	2 400 000	170	-	-	-	-
Propriété exclusive	6 854 086	6 860 000	66 667	-	-	66 667	-	-	3	3	-
Propriété exclusive	15 333 600	14 370 000	923 125	88 432	9,58	834 693	-	-	-	-	-
			74 750	-	-	74 750					
Propriété exclusive	20 430 000	20 030 000	1 062 996	-	-	1 062 996	154	-	-	-	-
Propriété exclusive	38 110 000	30 680 000	1 175 129	-	-	1 175 129	24	-	-	-	-
Propriété exclusive	4 495 000	4 722 000	260 000	-	-	260 000	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	94 609 000	101 340 000	5 794 211	390 637	6,74	5 403 574	37	23	26	13	-
Propriété exclusive	41 299 000	42 320 000	2 439 499	164 500	6,74	2 274 999	-	11	24	17	3
Propriété excl. en droit de superficie	1 581 000	1 317 000	140 009	11 000	7,86	129 009	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	61 849 000	53 240 000	1 632 012	-	-	1 632 012	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	43 937 000	44 840 000	2 313 299	-	-	2 313 299	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	33 488 000	35 150 000	-	-	-	-	116	-	-	-	-
Propriété exclusive	45 261 000	52 360 000	2 919 508	-	-	2 919 508	161	-	-	-	-
	<b>452 253 686</b>	<b>454 469 000</b>	<b>21 201 205</b>	<b>654 569</b>	<b>3,09</b>	<b>20 546 636</b>	<b>662</b>	<b>34</b>	<b>53</b>	<b>33</b>	<b>3</b>
	<b>35 069 000</b>	<b>36 467 000</b>	<b>140 009</b>	<b>11 000</b>	<b>7,86</b>	<b>129 009</b>					
Propriété exclusive	14 066 000	15 030 000	888 144	-	-	888 144	54	-	-	-	-
Propriété exclusive	38 585 000	38 740 000	2 197 057	226 664	10,32	1 970 393	-	-	9	16	-
Propriété exclusive	51 820 000	56 975 000	3 281 340	-	-	3 281 340	146	-	-	-	-
			190 831	-	-	190 831					
			171 352	11 600	6,77	159 752					
			536 461	28 101	5,24	508 360					
			518 326	89 747	17,31	428 579					
Propriété exclusive	26 319 000	21 120 000	1 168 250	122 630	10,50	1 045 620	16	10	20	6	1
Propriété excl. en droit de superficie <sup>6)</sup>	112 930 500	124 105 000	5 360 050	-	-	5 360 050	172	18	-	40	22
Propriété exclusive	6 405 700	6 687 000	329 904	1 200	0,36	328 704	-	-	-	9	-
Propriété exclusive	10 085 500	10 630 000	567 902	26 095	4,59	541 807	-	-	2	4	3
Propriété exclusive	16 321 000	16 100 000	921 212	100 657	10,93	820 555	-	-	14	39	-
	<b>276 532 700</b>	<b>289 387 000</b>	<b>16 130 829</b>	<b>606 694</b>	<b>3,76</b>	<b>15 524 135</b>	<b>388</b>	<b>28</b>	<b>45</b>	<b>114</b>	<b>26</b>
	<b>112 930 500</b>	<b>124 105 000</b>	<b>5 360 050</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 360 050</b>					
Propriété exclusive	13 214 000	12 950 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	30 074 000	30 050 000	442 380	-	-	442 380	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	4 967 000	4 996 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	15 926 000	15 910 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	21 296 000	20 640 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	25 930 000	24 960 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	22 613 000	22 240 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>134 020 000</b>	<b>131 746 000</b>	<b>442 380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>442 380</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>2 393 876 444</b>	<b>2 505 713 500</b>	<b>125 876 437</b>	<b>6 649 969</b>	<b>5,28</b>	<b>119 226 468</b>	<b>2 448</b>	<b>1 341</b>	<b>1 397</b>	<b>755</b>	<b>224</b>
	<b>17 513 960</b>	<b>16 360 000</b>	<b>1 173 090</b>	<b>171 297</b>	<b>14,60</b>	<b>1 001 793</b>					
	<b>430 278 300</b>	<b>482 534 000</b>	<b>24 289 096</b>	<b>889 554</b>	<b>3,66</b>	<b>23 399 542</b>					

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	m²	%		Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	Nombre	m²	%	
18	1 201	81,15	14	2	157	2	122	-	-	-	-	-	-	4	279	18,85	
42	3 453	100,00	61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37	3 463	91,47	60	-	-	7	323	-	-	-	-	-	-	7	323	8,53	
90	10 558	100,00	53	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-	
25	1 953	92,82	34	-	-	2	151	-	-	-	-	-	-	2	151	7,18	
60	5 284	97,33	87	-	-	-	-	-	-	-	-	9	145	9	145	2,67	
35	2 474	99,20	19	-	-	-	-	-	-	-	-	1	20	1	20	0,80	
39	2 150	100,00	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
38	1 467	100,00	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	500	75,53	28	-	-	1	162	-	-	-	-	-	-	1	162	24,47	
20	1 036	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	
14	1 057	100,00	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
26	2 278	100,00	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
90	6 814	99,74	81	-	-	-	-	-	-	-	-	2	18	2	18	0,26	
108	6 346	98,08	14	-	-	-	-	-	-	-	-	8	124	8	124	1,92	
17	1 818	84,95	21	1	42	-	-	1	123	4	80	5	77	11	322	15,05	
<b>4 779</b>	<b>334 425</b>	<b>94,92</b>	<b>4 408</b>	<b>45</b>	<b>3 787</b>	<b>39</b>	<b>3 206</b>	<b>80</b>	<b>3 767</b>	<b>46</b>	<b>2 458</b>	<b>264</b>	<b>4 670</b>	<b>474</b>	<b>17 888</b>	<b>5,08</b>	
170	-	-	152	-	-	10	-	7	8 268	-	-	-	-	17	8 268	100,00	
6	277	100,00	12	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	
-	-	-	669	-	-	-	-	-	-	1	34	5	150	6	184	100,00	
154	-	-	11	1	-	1	-	1	-	-	-	1	11 982	4	11 982	100,00	
24	-	-	-	2	162	1	-	1	2 332	-	-	-	-	4	2 494	100,00	
-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	9	885	9	885	100,00	
99	7 915	33,55	459	15	9 011	13	2 824	1	332	19	3 317	3	194	51	15 678	66,45	
55	4 481	36,12	283	18	3 983	12	1 412	-	-	24	2 238	12	292	66	7 925	63,88	
-	-	-	-	4	901	1	106	1	420	-	-	1	-	7	1 427	100,00	
-	-	-	98	-	-	-	-	6	6 800	-	-	-	-	6	6 800	100,00	
-	-	-	91	-	-	33	7 479	-	-	2	931	17	362	52	8 772	100,00	
116	-	-	150	-	-	-	-	2	7 678	-	-	-	-	2	7 678	100,00	
161	-	-	69	-	-	3	-	5	4 945	-	-	-	-	8	4 945	100,00	
<b>785</b>	<b>12 673</b>	<b>14,13</b>	<b>1 999</b>	<b>40</b>	<b>14 057</b>	<b>74</b>	<b>11 821</b>	<b>26</b>	<b>30 775</b>	<b>46</b>	<b>6 520</b>	<b>48</b>	<b>13 865</b>	<b>234</b>	<b>77 038</b>	<b>85,87</b>	
54	2 650	50,68	-	1	27	-	-	1	1 971	-	-	1	581	3	2 579	49,32	
25	3 121	34,09	136	4	1 132	10	3 178	-	-	4	260	4	1 465	22	6 035	65,91	
146	2 344	23,26	167	-	-	27	-	3	2 821	-	-	2	4 911	32	7 732	76,74	
53	3 991	85,52	84	-	-	1	18	-	-	-	-	10	658	11	676	14,48	
252	13 091	44,84	324	9	4 326	-	-	-	-	-	-	3	11 777	12	16 103	55,16	
9	1 101	82,16	22	2	157	-	-	1	57	3	25	-	-	6	239	17,84	
9	1 005	47,88	20	2	608	3	477	-	-	-	-	2	9	7	1 094	52,12	
53	4 670	69,46	111	6	795	1	299	1	296	5	178	5	485	18	2 053	30,54	
<b>601</b>	<b>31 973</b>	<b>46,69</b>	<b>864</b>	<b>24</b>	<b>7 045</b>	<b>42</b>	<b>3 972</b>	<b>6</b>	<b>5 145</b>	<b>12</b>	<b>463</b>	<b>27</b>	<b>19 886</b>	<b>111</b>	<b>36 511</b>	<b>53,31</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>6 165</b>	<b>379 071</b>	<b>74,25</b>	<b>7 447</b>	<b>109</b>	<b>24 889</b>	<b>155</b>	<b>18 999</b>	<b>112</b>	<b>39 687</b>	<b>104</b>	<b>9 441</b>	<b>339</b>	<b>38 421</b>	<b>819</b>	<b>131 437</b>	<b>25,75</b>	

---

---

## Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2015

- Note 1:**  
**Restrictions de vente aux Etats-Unis**
- Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.
- Note 2:**  
**Commissions**
- a) Rémunérations à la direction du fonds
- Pour la gestion du fonds, la direction a facturé au fonds une commission 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).
- b) Rémunérations à la banque dépositaire
- Pour la garde des titres ainsi que pour le service des paiements et encaissements du fonds, la banque dépositaire n'a prélevé aucune indemnité à la charge du fonds.
  - Pour la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire a facturé au fonds une rémunération de 0,03% calculée sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice.
  - Pour le versement du rendement annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire n'a débité aucune commission au fonds.
- Note 3: Méthode d'évaluation**
- Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales au 31 décembre 2015 ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.
- Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.
- Note 4: 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.

**Note 5: Modifications du contrat de fonds au 1<sup>er</sup> octobre 2015**

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

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

**Communiqué aux investisseurs du**

**Credit Suisse 1a Immo PK**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund Global**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund Green Property**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund International**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus**

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

**Credit Suisse Real Estate Fund Siat**

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

**Modifications des contrats de fonds**

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

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

**1. § 3 Direction du fonds**

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

Il est également procédé aux modifications suivantes:

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

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

**2. § 4 Banque dépositaire**

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

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

**3. § 5 Investisseurs**

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

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

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

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

**4. § 6 Parts et classes de parts**

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

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

**5. § 8 Politique de placement**

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

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

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

**6. § 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme – Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat**

On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées (ch. 2).

**7. § 13 Emprunts et octroi de crédits**

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Le paragraphe actuel devient le ch. 1. Le ch. 2 ci-après est ajouté: La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier. Credit Suisse Real Estate Fund International: La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier (ch. 3).

**8. § 14 Droits de gage sur immeubles**

Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK et du Credit Suisse Real Estate Fund International: Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1 bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier (ch. 2).

**9. § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**

Le ch. 2 est complété: Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Le ch. 8 (pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus et Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, également le ch. 9) est supprimé. Le nouveau ch. 7 qui a été ajouté à la teneur suivante: Les immeubles (y compris les terrains non bâtis ou les immeubles en construction) sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers. La valeur vénale est déterminée selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire est arrondie à deux décimales (ch. 8).

**10. § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce**

Lors de l'émission de parts par tranches, le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé (ch. 1).

Les frais accessoires selon le ch. 3 comprennent notamment les droits de mutation, les frais de notaire, les émoluments, les courtages conformes au marché et les taxes.

Les modifications supplémentaires suivantes sont apportées au § 17 pour les fonds immobiliers mentionnés ci-après:

Credit Suisse Real Estate Fund Siat: La mention de Credit Suisse AG, Zurich, est supprimée au ch. 2.

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus: Le taux des frais accessoires appliqué de cas en cas figure, lors de l'émission de parts, dans le prospectus d'émission et, lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant (ch. 3).

Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, le ch. 7 est adapté comme suit: Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

**11. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs**

Le taux actuel de la commission d'émission et de la commission de rachat figure dans le prospectus et le prospectus simplifié (pour le Credit Suisse 1a Immo PK, dans l'annexe) (ch. 1 et 2).

Les modifications supplémentaires suivantes sont apportées au § 18 pour les fonds immobiliers mentionnés ci-après:

Credit Suisse Real Estate Fund Global: La dernière phrase du ch. 3 est supprimée.

Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (ch. 3).

**12. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

Au ch. 1 relatif à la commission de gestion, le terme «Asset Management» est remplacé par «gestion de la fortune». Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global et Credit Suisse Real Estate Fund International, une mention est ajoutée concernant la «direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières» (ch. 1).

Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK: Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel ou semestriel (ch. 1).

Tous les fonds immobiliers à l'exception du Credit Suisse 1a Immo PK: Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel ou semestriel (ch. 2).

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

- a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation;
- b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
- f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
- g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier (uniquement des rapports annuels pour le Credit Suisse 1a Immo PK);
- h) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
- i) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
- j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
- k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts de l'investisseur.

Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC;

- l) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs auxiliaires ainsi que des autres experts éventuels;
  - m) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
  - n) frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
  - o) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
  - p) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
  - q) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs.
- Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. En outre, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques (ch. 5). La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier (Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Siat: ch. 7; Credit Suisse 1a Immo PK, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus: ch. 6).
- Pour les fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global et Credit Suisse Real Estate Fund International, le ch. 6 ci-après est également ajouté: Les prestations des sociétés immobilières fournies aux membres de leur administration, de la direction et du personnel sont imputées aux rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit selon le § 19.



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

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

**14. § 24 Regroupement**

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

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

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

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

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

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

**16. Modifications formelles**

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

**17. Modifications du prospectus et de l'annexe**

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

Le texte intégral des modifications, les prospectus avec contrat de fonds intégré, les prospectus simplifiés ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire. Pour le Credit Suisse 1a Immo PK, le texte intégral des modifications, le contrat de fonds avec annexe ainsi que les derniers rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds et de la banque dépositaire.

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis, en relation avec l'art. 35a al. 1 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), les investisseurs sont informés que l'examen et le contrôle par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, sous l'angle de la conformité à la loi, des modifications du contrat de fonds portent sur les modifications mentionnées aux ch. 4 à 8 et au ch. 15 ci-dessus.

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

Zurich, le 25 août 2015

La direction du fonds: Credit Suisse Funds AG, Zurich

La banque dépositaire: Credit Suisse AG, Zurich

## Rapport d'évaluation au 31 décembre 2015

<b>Mandat</b>	<p>Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants.</p> <p>Wüest &amp; Partner AG a été mandaté par la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus 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.</p> <p>Les experts en estimation mandatés par la direction du fonds et agréés par la FINMA se chargent de l'évaluation proprement dite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.</p> <p>Wüest &amp; Partner AG a évalué, aux fins de l'établissement des comptes, l'intégralité des biens immobiliers détenus par le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus au 31 décembre de l'exercice 2015.</p> <p>Au jour de référence, le portefeuille comprend 103 immeubles (y c. les nouvelles acquisitions et les immeubles évalués pour la première fois). Sept immeubles se trouvent en phase de construction. Le portefeuille comprend ainsi 110 objets au total.</p> <p>Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Wüest &amp; Partner et les experts en estimation agréés par la FINMA ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.</p>
<b>Normes d'évaluation</b>	<p>Wüest &amp; Partner confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de la Swiss Funds &amp; Asset Management Association (SFAMA) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction. Les immeubles actuellement en construction sont évalués en tant que «projets».</p>
<b>Méthode d'évaluation</b>	<p>Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. Pour les sept immeubles actuellement en construction, une estimation DCF à l'achèvement des travaux a été effectuée. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est faite pour chaque bien conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.</p> <p>L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.</p>
<b>Indépendance et confidentialité</b>	<p>Les experts en estimation immobilière agréés et Wüest &amp; Partner confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.</p>
<b>Résultats de l'évaluation</b>	<p>Au 31 décembre 2015, la valeur de marché des immeubles en portefeuille (y c. les nouvelles acquisitions et les immeubles évalués pour la première fois) est estimée par les experts à CHF 2 373,97 millions. Au jour d'évaluation, les immeubles en construction (projets) sont estimés à CHF 131,75 millions. La valeur du portefeuille global se monte ainsi à CHF 2 505,71 millions.</p> <p>Par rapport à la valeur du portefeuille global au 31 décembre 2014, la valeur du portefeuille a varié de CHF 108,02 millions ou de 4,51%.</p> <p>Les travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.</p> <p>Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Au 31 décembre 2015, le taux d'actualisation moyen s'inscrit à 4,12% pour l'ensemble du portefeuille. Le rendement brut actuel de l'ensemble des immeubles en portefeuille s'établit à 5,28%.</p> <p>Zürich, le 20 janvier 2016 Wüest &amp; Partner AG</p> <p>Andreas Ammann                      Reto Stiefel</p>

## Rapport de la société d'audit au 31 décembre 2015

### 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 du fonds de placements **Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus** comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat, 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 31 décembre 2015.

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

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

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

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

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

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré.

### Rapport sur d'autres dispositions légales

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

KPMG SA

Markus Schunk  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Jakub Pesek  
Expert-réviseur agréé

Zurich, 7 avril 2016

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

\* Les données concernant les objectifs de placement, la politique de placement, le cercle d'investisseurs, les particularités, les conditions cadre macroéconomiques, le marché du logement, le marché des surfaces commerciales, le marché de la construction, les formes d'habitat pour seniors, la durabilité, la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, la participation à l'initiative d'étalonnage de la durabilité GRESB, le certificat Minergie, le label greenproperty, le diagramme d'émissions énergétiques, le tableau des émissions d'énergie et de CO<sub>2</sub>, l'évolution du cours, la répartition géographique des immeubles, la répartition géographique selon valeur vénale ainsi que le rapport d'évaluation ne font pas partie des autres informations et sont soumises à des opérations de contrôle au sens des Normes d'audit suisses (NAS 720).

---

## Informations complémentaires

### **Certification négative**

Le rapport annuel pour l'exercice comptable 2015 fait partie intégrante de ce prospectus d'émission et de cotation.

Depuis le dernier rapport annuel au 31 décembre 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 et de cotation n'est intervenue.

### **Contrats avec des tiers proches**

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

### **Responsabilité pour le contenu du Prospectus**

Credit Suisse Funds AG, Zurich, assume la responsabilité pour le contenu du présent prospectus d'émission et 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 (e-mail [equity.prospectus@credit-suisse.com](mailto:equity.prospectus@credit-suisse.com)).

Zurich, le 19 mai 2016

La direction du fonds

**Credit Suisse Funds AG**

---

**Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré**



**Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus**

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

**Prospectus avec contrat de fonds intégré**

Avril 2016

Distribution en Suisse

## 1<sup>ère</sup> 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 LivingPlus est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «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 par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation du Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 25 mai 2007.

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 le gérer conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

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

#### 1.2 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

##### 1.2.1. Objectif de placement

L'objectif du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus consiste principalement à préserver la substance à long terme d'un portefeuille immobilier et à distribuer des revenus appropriés.

##### 1.2.2. Politique de placement

Ce fonds immobilier investit à l'échelle suisse dans des formes d'habitat orientées vers l'avenir. Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus s'intéresse non seulement aux offres pour personnes âgées (homes et résidences pour seniors), mais aussi aux concepts d'habitation innovants (logements et appartements avec services) qui, associés à des services de base (conciergerie, appels d'urgence, etc.) et à d'autres services d'encadrement, peuvent être adaptés aux besoins des locataires. Cette offre complémentaire englobe également des offres commerciales dans les domaines du bien-être et de la santé. Ce fonds immobilier investit dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs accessoires. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier. Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus détient des immeubles en propriété directe. La copropriété d'immeubles est admise comme valeur immobilière, pour autant que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante.

##### 1.2.3. Principaux risques

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

- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales.
- Modifications du marché suisse de l'immobilier: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.
- Liquidité restreinte: le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque

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

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

##### 1.2.4. Utilisation de dérivés

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 de fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une échéance déterminée.

#### 1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

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

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

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

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

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

**Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt à la source le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse. Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.**

**Les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts du fonds immobilier se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement, les investisseurs s'adresseront à leur conseiller fiscal.** Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

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

Impôt à la source libératoire:

Ce fonds immobilier 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 funds), 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 et est entièrement libéré. Le capital-actions est divisé en actions nominatives.

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

#### Conseil d'administration

- Thomas Schmuckli, Président
- Luca Diener, Vice-président  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Ruth Bültmann, Membre
- Adam Milenkovic, Membre  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Membre  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Membre  
Managing Director, Credit Suisse AG

- Christian Schärer, Membre  
Managing Director, Credit Suisse AG
- Christoph Zaborowski, Membre

#### Comité Real Estate

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

#### Direction

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

En date du 31 décembre 2015, la direction du fonds administrait en Suisse 229 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 179 211 millions.

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

#### Adresse:

Credit Suisse Funds AG  
Uetlibergstrasse 231  
8045 Zurich

#### Site Internet:

[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

### 2.2 Délégation des décisions de placement

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

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

### 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 de la compliance, du conseil juridique et fiscal, gestion financière de la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, Real Estate Portfolio Management & 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 précises d'exécution du mandat sont fixées dans des contrats séparés.

## 2.4 Exercice des droits sociaux et de créancier

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

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

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits sociaux et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou 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. Les tâches de la banque dépositaire en cas de délégation de la garde à un mandataire sont énumérées au § 4 ch. 6 du contrat de fonds. La banque dépositaire répond du dommage causé par un tiers ou un dépositaire central de titres, 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 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.

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 Domicile de paiement

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

### 4.2 Distributeur

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier est le suivant: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

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

### 4.3 Société d'audit

La société d'audit est KPMG AG, Zurich.

## 4.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté Wüest & Partner AG, Zurich (responsables principaux: Andreas Ammann, architecte diplômé EPF/SIA et Reto Stiefel, architecte diplômé EPF) en tant qu'expert chargé des estimations. Wüest & Partner AG est une société de conseil à vocation internationale qui opère dans les secteurs de l'immobilier et du bâtiment ainsi que dans le développement de l'espace et des emplacements. Elle se distingue par une expérience de longue date dans le domaine des prestations d'évaluation pour portefeuilles immobiliers. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre Credit Suisse Funds AG et Wüest & Partner AG.

## 5 Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	3106932
Numéro ISIN	CH0031069328
Cotation/négoce	selon les standards pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange AG
Exercice comptable	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre
Unité de compte	franc suisse
Parts	les parts sont enregistrées sur le plan comptable; coupeure: 1 part
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 de négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches, étant entendu que le nombre actuel de parts peut au maximum être doublé. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission 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 le remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

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

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

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

Le prix de rachat est calculé 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 chiffre 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. L'investisseur n'est pas autorisé à demander la livraison d'un certificat de parts libellé au porteur ou au nom du détenteur.

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

La direction du fonds garantit un négoce régulier en Bourse des parts de fonds immobilier par 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 du 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

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

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger: 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%

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

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

Commission de gestion de la direction du fonds 0,49% p.a.  
(sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice)  
Elle est utilisée pour la direction, la gestion de la fortune et la commercialisation du fonds immobilier.

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

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

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

#### 5.3.3. Versement de rétrocessions et de rabais

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

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

#### 5.3.4. Total Expense Ratio *Real Estate Funds* (TER<sub>REF</sub>):

Le coefficient des frais totaux récurrents débités de la fortune du fonds (TER<sub>REF</sub>) s'élevait à:

Par rapport à la fortune totale du fonds:  
Total Expense Ratio *Real Estate Funds* GAV (TER<sub>REF</sub> GAV):  
Exercice 2013: 0,67%  
Exercice 2014: 0,67%  
Exercice 2015: 0,67%

Par rapport à la fortune nette du fonds:  
Total Expense Ratio *Real Estate Funds* NAV (TER<sub>REF</sub> NAV):  
Exercice 2013: 0,82%  
Exercice 2014: 0,81%  
Exercice 2015: 0,83%

Les charges d'exploitation déterminantes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation (TER<sub>REF</sub> GAV) grèvent la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub> NAV) rapporte ces coûts à la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins capitaux étrangers). Au 31 décembre 2015, la fortune nette du fonds est inférieure de 20,92% à la fortune totale du fonds.

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

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

#### 5.3.6. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

### 5.4 Publications du fonds immobilier

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

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, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la Neue Zürcher Zeitung.

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

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

### 5.6 Restrictions de vente

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

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

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

### 5.7 Dispositions détaillées

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

## 2<sup>ème</sup> partie Contrat de fonds de placement

### I. Bases

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

1. Sous la dénomination «Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus», il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich.
3. La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Zurich.
4. Le gestionnaire de fortune 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 investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

#### § 3 Direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds peut déléguer 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. La direction du fonds répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes. Les décisions en matière de placement peuvent être déléguées uniquement à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue. Lorsque le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer des décisions en matière de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions de placement.
4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction du fonds a droit aux commissions prévues dans les §§ 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier ou en céder à ce dernier. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des

personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Au terme de la transaction, la direction du fonds établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, les rapports d'estimation des experts permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établi par l'expert indépendant chargé des estimations au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

#### § 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts du fonds immobilier, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de ceux-ci.
3. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
4. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement. La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.
5. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
6. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres:
  - a) dispose d'une organisation adéquate, de garanties financières et de qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
  - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
  - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
  - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

En cas de délégation d'une tâche à un tiers, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le pros-

pectus 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 ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que 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 leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds 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.

#### § 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat ou avec la souscription et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
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 du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable.
6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplis-

sent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.

7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. 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) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing);
  - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectué dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

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

#### § 6 Parts et classes de parts

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

### 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 en Suisse. Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
  - a) des immeubles et leurs accessoires  
Par immeubles, on entend:
    - les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
    - les immeubles à caractère commercial
    - les constructions à usage mixte

- les propriétés par étage
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) 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 débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)

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

- b) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que des sociétés et des certificats d'investissement immobilier négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19 ch. 7, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.

- c) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

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

#### **§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

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

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêts 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**

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

### **§ 14 Droits de gage sur immeubles**

- 1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
- 2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier. Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles des fonds immobiliers existants ne peut être grevé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.

## **C Limites de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs limitations**

- 1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
- 2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
- 3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
- 4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%
  - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%
  - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%
  - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25%
  - e) Les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

## **IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire 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. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
- 3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au

- moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
  5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
  6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
  7. Les immeubles (y compris les terrains non bâtis ou les immeubles en construction) sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers. La valeur vénale est déterminée selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). L'évaluation des terrains non bâtis et des immeubles en construction est soumise à un test annuel de dépréciation.
  8. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à deux décimales.
- § 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce**
1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches, étant entendu que le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
  2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5, ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
    - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
    - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.La direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.
  3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement de la partie des placements correspondant au montant versé sont imputés à la fortune du fonds. Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas lors du rachat figure dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis 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 intégrée 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 5,00% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux actuel figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
  2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5,00% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux actuel figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
  3. Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier en moyenne par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir § 17, ch. 3).
- § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**
1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1,00% au maximum sur la fortune d'ensemble du fonds, qui est débitée au début de l'exercice (commission de gestion). Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel ou semestriel. Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes:
    - a) pour les démarches lors de la création de constructions, de innovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3,00% au maximum des coûts de construction;
    - b) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité de 2,00% au maximum du prix d'achat ou de vente, pour autant que le gestionnaire de fortune ne mandate pas un tiers à cet effet;
    - c) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 5,00% au maximum du montant annuel des loyers bruts encaissés;
  2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,05% au maximum de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de banque dépositaire). Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
  4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
    - a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation;
    - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
    - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
    - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
    - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
    - f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
    - g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
    - h) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
    - i) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
    - j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
    - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts de l'investisseur.

Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC:

    - l) frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs auxiliaires ainsi que des autres experts éventuels;
    - m) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
    - n) frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
    - o) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
    - p) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
    - q) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs.
  5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. En outre, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
  6. La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
  7. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (fonds cibles liés), elle ne peut pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.
- ## VI. Reddition des comptes et révision
- ### § 20 Reddition des comptes
1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
  2. L'exercice comptable s'étend du 1er janvier au 31 décembre.
  3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
  4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction du fonds publie un rapport semestriel.
  5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.
- ### § 21 Révision
- La société d'audit vérifie si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les prescriptions légales et contractuelles ainsi que les règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel
- ## VII. Utilisation du résultat
- ### § 22
1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte franc suisse. La direction du fonds peut effectuer en supplément 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 peuvent être deman-

dés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

## IX. Restructuration et dissolution

### § 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
  - c) les contrats de fonds correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
    - l'utilisation du produit net et des gains en capital,
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages usuels du marché, émoluments, etc.) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs,
    - les conditions de rachat,
    - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
  - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
  - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.  
Demeurent réservées les dispositions selon § 19 ch. 4 let. b, d et e.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement 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 se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel et dans un éventuel rapport semestriel publié aupa-

ravant du fonds immobilier reprenneur. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de clôture ordinaire d'exercice.

### § 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

## X. Modification du contrat de fonds de placement

### § 26

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

## XI. Droit applicable et for

### § 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006. Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en allemand fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2016.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 1<sup>er</sup> octobre 2015.
5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi

Le contrat de fonds de placement a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 22 janvier 2016.

