

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

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

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

Nouvelle émission du 24 août au 4 septembre 2015

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Prospectus d'émission et de cotation du 13 août 2015

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

Le présent prospectus d'émission et de cotation, y compris le prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que chaque complément ou changement publié de l'offre (chacun ci-après «avenant au Prospectus» et ensemble ci-après le «Prospectus»), constituent le fondement exclusif de toutes les souscriptions à des parts du Credit Suisse Real Estate Fund Siat (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 10 septembre 2015 avec un avenant qui déterminera le nombre exact des nouvelles parts réelles à émettre et le nombre exact des parts qui seront cotées à la SIX Swiss Exchange. Celui-ci ainsi que tout autre avenant éventuel au Prospectus constituent une partie intégrante du Prospectus et doivent être lu ensemble.

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

Table des matières

Offre	5
Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund Siat	9
Informations sur la direction du fonds	15
Informations sur la banque dépositaire	17
Informations concernant les tiers	18
Risques	19
Modifications du portefeuille du 1 ^{er} avril 2015 jusqu'au 10 août 2015, sociétés immobilières du fonds	23
Développements dans l'exercice comptable 2014/15 et perspectives	24
Index des informations financières	29
Informations complémentaires	66
Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré	67

Offre

Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat a décidé le 27 juillet 2015 d'émettre

au maximum 1'583'856 parts du Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 12'670'849 à 14'254'705 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription publique en Suisse. Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer aux meilleures conditions du marché avec la banque dépositaire ou avec des tiers. Après la fin du délai de souscription, la direction du fonds communique le nombre des parts effectivement à émettre. Les nouvelles parts seront émises aux conditions suivantes.

Délai de souscription

Du 24 août 2015 au 4 septembre 2015, 12.00 heures.

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

Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. Huit (8) parts actuelles donnent le droit de souscrire une (1) nouvelle part contre paiement du prix d'émission en espèces.

Prix d'émission

CHF 151.00 net par part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 31 mars 2015 de CHF 135.00 par part et il tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1^{er} octobre 2014 jusqu'au 11 septembre 2015), d'une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger de 2,50% ainsi que, en faveur de la fortune du fonds, des frais accessoires (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé, de CHF 4.01 par part.

Le portefeuille immobilier du fonds a fait l'objet d'une estimation et d'une vérification par les experts en évaluation indépendants au 11 septembre 2015. Ces estimations ont servi de base pour déterminer le prix d'émission.

Remboursement partiel de la commission d'émission

Si un investisseur souscrit au minimum 26'490 de nouvelles parts du Credit Suisse Real Estate Fund Siat, il peut demander auprès de la direction du fonds un remboursement partiel de la commission d'émission à CHF 1.07 par part.

Le remboursement partiel de la commission d'émission est subordonnée au fait que l'investisseur acquiert les parts exclusivement pour son propre compte et en tant qu'investisseur final. Le remboursement partiel doit être directement demandé par écrit au moyen d'un formulaire spécial par l'investisseur concerné à la direction du fonds (Credit Suisse Funds AG, Real Estate Fund Management SGFC 31, case postale, 8070 Zurich) jusqu'au 17 septembre 2015. Ce formulaire de demande de remboursement partiel peut être téléchargé sous www.credit-suisse.com/ch/realestate. La direction du fonds décide de l'octroi du remboursement partiel. Elle se réserve le droit d'exiger de l'investisseur, par la société d'audit de l'investisseur, une confirmation écrite de l'exactitude des informations communiquées.

Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 21 août 2015 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 24 août 2015.

Négoce du droit de souscription

Un négoce officiel du droit de souscription a lieu du 24 août 2015 jusqu'au 1^{er} septembre 2015 auprès de la SIX Swiss Exchange.

La valeur à laquelle est négocié le droit de souscription auprès de la SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et de la demande. Il n'y a aucune garantie que durant cette période un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours du droit de souscription ne peut être garanti.

Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription seront portés en compte par l'entremise de la banque dépositaire pour les investisseurs actuels qui conservent leurs parts en dépôt ouvert auprès d'une banque. Chaque part actuelle donne droit à un droit de souscription. L'exercice du droit de souscription devra se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les investisseurs qui conservent leurs parts chez eux ou dans un coffre-fort en banque exerceront leurs droits de souscription en remettant le coupon n° 17 des parts actuelles à leur banque (voir ci-après «Titrisation / Détention»).

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

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

Libération

11 septembre 2015

Livraison

Les parts peuvent être livrées par SIX SIS AG.

Cotation / Négoce des parts	<p>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 11 septembre 2015. Les parts actuelles sont cotées selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange. Le négoce s'effectue en francs suisses (CHF).</p> <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>
Titrisation / Détention	<p>Les nouvelles parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur. Si des certificats de parts libellés au nom du détenteur et créés comme des papiers-valeurs ont été émis par le passé, ils doivent être présentés jusqu'au 15 septembre 2015 à la direction du fonds ou à ses mandataires afin d'être convertis en parts comptables. Les parts au porteur sous forme physique encore en circulation après le 15 septembre 2015 seront reprises par rachat forcé (voir § 5 du contrat de fonds).</p> <p>Seules des parts entières peuvent être souscrites (aucune possibilité de fractionner).</p>
Jouissance	<p>Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1^{er} octobre 2014 pour l'entier de l'exercice 2014/15 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous le chapitre «Information sur Credit Suisse Real Estate Fund Siat»).</p>
Affectation du produit de l'émission	<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>
Numéro de valeur / ISIN / Symbole	<p>Parts du Credit Suisse Real Estate Fund Siat</p> <p>Numéro de valeur: 1 291 370 ISIN: CH001 291 370 0 Symbole: SIAT</p> <p>Droit de souscription</p> <p>Numéro de valeur: 29 091 248 ISIN: CH029 091 248 1 Symbole: SIAT1</p>
Restrictions de vente	<p>Lors de l'émission et du rachat de parts du Credit Suisse Real Estate Fund Siat à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.</p> <p>La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente, l'intermédiation ainsi que le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.</p> <p>Une autorisation de distribution existe pour la principauté du Liechtenstein.</p>

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

Force Majeure

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

Echéancier

Jour de référence pour l'attribution des droits de souscription	21 août 2015 (après la clôture du négoce)
Disparition des droits de souscription (ex-droit coupon n° 17)	24 août 2015
Début du délai de souscription	24 août 2015
Début du négoce du droit de souscription	24 août 2015
Fin du négoce du droit de souscription	1 ^{er} septembre 2015
Fin du délai de souscription	4 septembre 2015, 12.00 heures
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre et du nombre exact des parts à coter	9 septembre 2015
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	11 septembre 2015
Cotation des nouvelles parts selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange	11 septembre 2015

Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund Siat

Informations générales sur le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat 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, et publié la première fois le 10 septembre 1956. En date du 1^{er} octobre 2001, le Credit Suisse Real Estate Fund Siat, en tant que fonds immobilier repreneur, a été regroupé avec les deux fonds immobiliers à reprendre Credit Suisse Real Estate Fund Siat 63 et Credit Suisse Real Estate Fund Swissimmobil Serie D en transférant l'ensemble des valeurs patrimoniales et des engagements de ces deux fonds au Credit Suisse Real Estate Fund Siat. Le présent contrat de fonds a été rédigé par la direction du fonds avec l'accord de la banque dépositaire et a été accepté par la FINMA le 13 juillet 2015.

Le présent contrat de fonds en vigueur n'a pas encore été adapté aux dispositions de la LPCC qui ont été révisées en 2013 et au nouveau contrat modèle de fonds de placement de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. A la fin du mois d'août 2015, la direction du fonds soumettra à l'approbation de la FINMA le contrat de fonds adapté à la LPCC révisée ainsi qu'au contrat modèle de fonds de placement de la SFAMA (voir ci-après «Adaptations du contrat de fonds à la LPCC révisée en 2013»).

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

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

Cercle des investisseurs

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

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

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

Politique d'investissement L'objectif de placement du Credit Suisse Real Estate Siat consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés.

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

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

Volume du fonds La fortune du fonds s'élevait à
CHF 1'710,6 mio. au 31 mars 2015
CHF 1'741,6 mio. au 30 septembre 2014
CHF 1'725,9 mio. au 30 septembre 2013
CHF 1'697,9 mio. au 30 septembre 2012

Valeur du marché des biens immobiliers La valeur du marché des biens immobiliers s'élevait à
CHF 2'458,0 mio. au 31 mars 2015
CHF 2'440,6 mio. au 30 septembre 2014
CHF 2'330,4 mio. au 30 septembre 2013
CHF 2'237,6 mio. au 30 septembre 2012

En cas de distribution de parts les biens immobiliers seront à nouveau estimés ou expertisés. Au 11 septembre 2015, la valeur vénale des biens immobiliers s'élève à CHF 2'648,2 mio.

**Autres informations
comptables**

Rapport annuel et rapport semestriel au	31.3.2015	30.9.2014	30.9.2013	30.9.2012
Valeur d'inventaire par part (y c. distribution) en CHF	135.00	137.45	136.21	134.00
Agio	45,19%	24,99%	21,06%	28,36%
Cours de clôture en CHF	196.00	171.80	164.90	172.00
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	199.90	176.50	175.80	184.90
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	172.00	156.20	155.20	159.60
Distribution par part en CHF	n/a	5.40	5.40	5.40
Rendement sur distribution	n/a	3,14%	3,27%	3,14%
Quote-part de distribution	n/a	87,61%	91,38%	91,28%
Performance	17,54% ¹⁾	7,65%	-1,10%	5,25%
Rendement de placement	2,20% ¹⁾	5,04%	5,88%	6,60%
Coefficient d'endettement selon valeurs vénales	22,72%	20,29%	17,40%	15,83%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	2,19% ¹⁾	4,38%	5,88%	6,45%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74,84%	76,65%	75,60%	76,08%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds	0,73%	0,73%	0,75%	0,76%
GAV (TER _{REF} GAV)				
Quote-part des charges d'exploitation du fonds	1,04%	1,03%	1,02%	1,02%
NAV (TER _{REF} NAV)				
Taux de pertes sur loyers	3,52%	3,34%	2,97%	2,57%

¹⁾ Calcul pour six mois (1.10.2014–31.3.2015)

Domicile du fonds

Suisse

Direction du fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich

Banque dépositaire

Credit Suisse AG, Zurich

Rémunérations

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

Exercice comptable

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

Utilisation du résultat

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

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1.00 par part, il peut être renoncé à une distribution et le pro-

duit net total est reporté à compte nouveau (§ 22 du contrat de fonds).

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

Dispositions fiscales pertinentes

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

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat détient les biens immobiliers uniquement en propriété indirecte (par le truchement des sociétés immobilières).

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti aux impôts sur le bénéfice et le capital. Les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par lesdites sociétés immobilières du fonds. Les distributions de revenus du fonds immobilier sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participation et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Le fonds immobilier peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé suisse retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux retenues à la source applicable au fonds immobilier. L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée. L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Le fonds a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

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

Impôt à la source libératoire:

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

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

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

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

Les explications fiscales qui précèdent 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. 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 douze mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La direction du fonds peut, dans des conditions déterminées, rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice après la clôture de l'exercice comptable, 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 deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds). Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut, dans certaines circonstances exceptionnelles, suspendre le 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 assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier des parts du fonds en bourse ou hors bourse.

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

Communications

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

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

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

Autres informations sur le fonds

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

Adaptations du contrat de fonds à la LPCC révisée en 2013

Le présent prospectus d'émission et de cotation contient en annexe le prospectus avec contrat de fonds intégré. A la fin du mois d'août 2015, la direction du fonds soumettra à l'approbation de la FINMA le contrat de fonds de placement adapté à la LPCC révisée en 2013 ainsi qu'au contrat modèle de fonds de placement de la SFAMA. Ce prospectus d'émission et de cotation est basé sur l'ancien prospectus avec contrat de fonds intégré qui a été approuvé par la FINMA le 13 juillet 2015.

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 nominales et versé à raison de 100%.

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

La direction du fonds a administré en Suisse 220 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 155'639 mio. au 30 juin 2015.

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

Conseil d'administration

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

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

Maurizio Pedrini, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

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

Jürg Roth, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Christian Schärer, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Dr. Christoph Zaborowski, Membre

Commission de Real Estate

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

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 Siat.

**Conseil en matière de
décisions de placement**

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

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

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

**Délégation d'autres
tâches partielles**

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

- Credit Suisse AG: tâches relevant du conseil fiscal et juridique, aspects financiers concernant la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, gestion et administration de portefeuilles immobiliers, gestion des bâtiments, ressources humaines, système d'information de gestion (MIS), support projets et utilisateurs pour la comptabilité du fonds, gestion des risques et contrôle des directives de placement.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches relevant des domaines suivants: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), établissement de rapports ainsi que d'autres tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

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

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

Informations sur la banque dépositaire

Forme juridique et domicile de l'administration principale

La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée à Zurich en 1856 sous la forme juridique d'une société anonyme portant la raison sociale Credit Suisse. Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% 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 garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci ne répondra pas aux exigences organisationnelles applicables aux banques suisses. En cas de délégation d'une tâche à un tiers, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

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

Informations concernant les tiers

Domiciles de paiement

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

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

Distributeurs

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

et

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

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

Société d'audit

KPMG AG, Zurich

Experts chargés des estimations

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

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

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

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

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

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

Risques

Risques d'investissement

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

Dépendance liée aux développements conjoncturels

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

Modifications du marché suisse de l'immobilier

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

Liquidité restreinte

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

Evolution des taux

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

Evaluation des immeubles

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs et notamment d'une prise en considération subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date limite et vérifiées par les experts en évaluation, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé puisque le prix de vente est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Malgré la diversification du portefeuille immobilier fixé dans le contrat de fonds, il se peut que des modifications de la solvabilité des locataires, des risques d'avoir des locaux vides, le développement des intérêts sur les loyers et d'autres facteurs aient une influence significative sur l'évaluation des actifs du fonds et de ses parts. Même si des baux de longue durée portant sur des immeubles commerciaux sont conclus, il n'existe aucune garantie de loyer, ni aucune certitude de pouvoir au moins renouveler les contrats en cours aux mêmes conditions.

Construction de bâtiments / projets de construction

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

Risques liés à l'environnement

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

Concurrence

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

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

Modifications des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures du contexte juridique, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, du droit de l'environnement et du droit fédéral sur l'acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger (Lex Koller), peuvent avoir une influence sur les prix du marché immobilier, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Conflits d'intérêts éventuels

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

Contrats avec des tiers proches

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

Risques résultant de l'émission «best effort»

L'émission sera réalisée par commission (sur une base «best effort») dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Le prix (théorique) pour le négoce des parts de fonds à partir du 24 août 2015 (ex droit de souscription) est calculé sur la base du rapport de souscription planifié actuellement pour un volume d'émission maximal. Si toutes les nouvelles parts ne peuvent être souscrites ou placées et donc par la suite le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription n'est pas adapté (conformément à l'Information spécialisée de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA pour l'émission de parts de fonds immobiliers du 25 mai 2010 (état au 1^{er} juillet 2013)). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droit de souscription) pourrait a posteriori apparaître comme inapproprié. Avec la conclusion de l'émission, il n'y a plus aucun moyen d'influencer le prix/cours par le rapport de souscription.

Fixation du prix

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

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

Evolution passée des valeurs

Une augmentation passée des valeurs ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur.

Modifications du portefeuille du 1^{er} avril 2015 jusqu'au 10 août 2015, sociétés immobilières du fonds

Modification du portefeuille du 1^{er} avril 2015 jusqu'au 10 août 2015

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

Achats	Type d'immeuble	No cat.	Surface en m²
Zoug, Grafenauweg 2	Arrondissement	4393	3'107

Ventes	Type d'immeuble	GB-Nr.	Surface en m²
Aucun			

Sociétés immobilières du fonds

SIAT «Aargau» Immobilien AG, Aarau
SIAT «BE» Immobilien AG, Berne
SIAT «BL» Immobilien AG, Pratteln
SIAT «BS» Immobilien AG, Bâle
SIAT «FR» Immobilien AG, Romont
SIAT «GE» Immobilien AG, Genève
SIAT «LU» Immobilien AG, Lucerne
SIAT «NE» Immobilien AG, Neuchâtel
SIAT «SG» Immobilien AG, St-Gall
SIAT «SH» Immobilien AG, Schaffhouse
SIAT «SO» Immobilien AG, Olten
SIAT «TI» Immobiliare SA, Lugano
SIAT «VD» Immobilien AG, Lausanne
SIAT «ZG» Immobilien AG, Zoug
SIAT «ZH» Immobilien AG, Zurich

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

Développements dans l'exercice comptable 2014/15 et perspectives

Conditions cadres macro-économiques

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

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

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

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

Marché du logement

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

Sur le marché locatif, le fossé entre les loyers en cours et ceux des nouveaux baux continue de se creuser. Les loyers existants évoluent au même niveau que l'année précédente, le taux de référence étant

resté inchangé. Par contre, les prix des logements offerts sur le marché locatif ont progressé de quelque 2,0% l'an dernier aussi. Le marché présente toutefois des signes de détente, avant tout dans les régions les plus dynamiques jusque-là. Alors que les hausses de prix ont par exemple sensiblement ralenti dans le canton de Zurich, des baisses de loyers ont même pu être observées au cours des douze derniers mois dans le bassin lémanique et en Valais.

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

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

Perspectives sur le marché du logement

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

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

Marché des surfaces commerciales

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

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

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

Perspectives sur le marché des surfaces commerciales

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

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

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

Marché de la construction

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

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

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

Index des informations financières

Compte de fortune au 31 mars 2015 (non révisé)

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

Liste des immeubles au 31 mars 2015

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2015

Compte de fortune au 30 septembre 2014 (révisé)

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

Liste des immeubles au 30 septembre 2014

Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2014

Rapport d'évaluation au 30 septembre 2014

Rapport de la société d'audit au 30 septembre 2014

Compte de fortune au 31 mars 2015

	31.3.2015	30.9.2014
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	394 540	198 701
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 498 712 000	1 508 508 000
<i>dont en droit de superficie</i>	16 610 000	16 610 000
<i>dont en propriété par étage</i>	6 742 000	6 742 000
– Immeubles à usage commercial	664 115 500	664 115 500
<i>dont en droit de superficie</i>	12 510 000	12 510 000
<i>dont en propriété par étage</i>	54 560 000	54 560 000
– Immeubles à usage mixte	135 640 000	135 640 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	134 046 500	120 213 000
– Immeubles en droit de superficie	12 108 000	12 108 000
– Assainissements courants	13 329 000	0
Total immeubles	2 457 951 000	2 440 584 500
Autres actifs	26 321 411	31 841 647
Fortune totale du fonds	2 484 666 951	2 472 624 848
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	558 500 000	495 300 000
Autres engagements	31 068 324	51 247 407
Total engagements	589 568 324	546 547 407
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 895 098 627	1 926 077 441
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	184 474 000	184 474 000
Fortune nette du fonds	1 710 624 627	1 741 603 441
Nombre de parts en circulation	12 670 849	12 670 849
Valeur d'inventaire par part	135.00	137.45
Moins distribution exercice 2013/14 (coupon n° 16)	0.00	5.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	135.00	132.05
Informations sur le bilan et les parts dénoncées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	45 327 300	45 327 300
Montant du compte de provisions pour réparations futures	84 471 000	84 471 000
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	2 153 547 356	2 119 649 697
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 741 603 441	1 725 856 061
Distributions	-68 422 584	-68 422 584
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	37 443 770	76 367 164
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	0	9 642 800
Variation des impôts dus en cas de liquidation	0	-1 840 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 710 624 627	1 741 603 441

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
31.3.2015	1 710 624 627	135.00
30.9.2014	1 741 603 441	137.45
30.9.2013	1 725 856 062	136.21

Compte de résultats 2014/15 – arrêté au 31 mars 2015

	1.10.2014 jusqu'au 31.3.2015	1.10.2014 jusqu'au 31.3.2015	1.10.2013 jusqu'au 31.3.2014	1.10.2013 jusqu'au 31.3.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		39		58
Loyers		65 027 241		65 057 688
Rentes de droits de superficie encaissées		235 515		235 515
Autres revenus		53 669		97 694
Participation des souscripteurs aux revenus nets coursus		0		0
Total des revenus		65 316 464		65 390 955
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3 799 125		4 077 003	
Autres intérêts passifs	815		25 981	
Rentes de droits du superficie payées	461 613		460 672	
Entretien et réparations	7 770 282		7 517 709	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	1 904 649		1 865 609	
– Frais d'administration	285 888		261 348	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	593 601		597 170	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	5 079 010		5 081 886	
Frais d'estimation et frais d'audit	201 995		200 110	
Amortissements sur mobilier	0		435	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	6 057 931		5 790 128	
– à la banque dépositaire	261 240		258 879	
– au gestionnaire de biens immobiliers	2 506 288		2 519 181	
Frais relatifs au rapport de gestion	27 984		27 182	
Emoluments de surveillance	4 326		2 250	
Autres charges	5 294		0	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets coursus	0		0	
Total charges	28 960 041	28 960 041	28 685 543	28 685 543
Résultat net		36 356 423		36 705 412
Gains et pertes en capitaux réalisés		1 087 347		–3 755 454 ¹⁾
Résultat réalisé		37 443 770		32 949 958
Gains et pertes en capitaux non réalisés		0		427
Résultat total		37 443 770		32 950 385

¹⁾ Un gain en capital de CHF 4 488 997,55 résultant de la vente d'immeubles a été réalisé durant l'exercice 2013/14. Suite à une décision fiscale du tribunal administratif, une perte en capital de CHF 8 245 452,00 réalisée lors de la vente d'immeubles durant l'exercice 2007/08 a en outre été comptabilisée. Dans le compte de fortune, les impôts dus en cas de liquidation ont été diminués du montant de la perte en capital.

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Aarau**, General-Guisan-Strasse 52	1	126	4 658	7 016	1968	01.03.1959
Aarau, Maienzugstrasse 18, 20, in der «Telli»	2	23	1 008	1 639	1956	01.05.1957
Adliswil, Bernhofstrasse 51, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67	11	182	5 362	13 100	1966	01.05.1961
Bâle**, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12	4	167	5 673	3 179	1951	01.02.1959
Bâle, Davidsbodenstrasse 28	1	25	1 296	444	1963	01.10.1961
Bâle, Engelgasse 20, 22 / Lange Gasse 24, 26, 28	5	162	6 712	4 392	1960	01.10.1956
Bâle, Hohe-Winde-Strasse 4, 8	2	16	966	1 668	1953	01.04.1959
Bâle, Lehenmattstrasse 201	1	19	677	645	1958	01.01.1959
Bâle, Neuweilerstrasse 95	1	11	755	418	1993	01.07.1997
Bâle, Oberwilerstrasse 153, 155, 157, 159	4	75	4 411	2 103	1941	01.07.1943
Bâle**, Schorenweg 20, 22, 30, 32	4	337	13 219	11 796	1961	01.03.1959
Bâle, Schützengraben 4, 6	2	45	2 452	1 011	1940	01.01.1942
Bâle, St.-Jakobs-Strasse 96	1	37	1 768	1 154	1984	01.06.1989
Berne, Mittelstrasse 16, 18, 20 / Seidenweg 17, 19, 21	6	249	5 788	3 858	1961	01.03.1959
Berne, Winkelriedstrasse 9, 11, 13 / Morgartenstrasse 6	3	149	4 882	5 738	1960	01.07.1959
Birsfelden, Sonnenbergstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	10	138	4 221	10 968	1970	01.03.1961
Bremgarten, Kapuzinerhügel 1a, 1b	2	42	1 693	3 418	1984	01.01.1998
Brugg, Badstrasse 33, Hochhaus	1	137	4 865	5 297	1963	01.08.1961
Chailly-Montreux, Chemin des Ecoliers 5, 7	2	61	2 045	1 988	1964	01.08.1963
Cham, Alpenblick 7, 9	2	145	4 784	8 206	1966	01.04.1962
Clarens, Rue du Lac 136	1	41	2 586	1 861	1958	01.02.1959
Colombier, Avenue de la Gare 16a	1	41	1 608	2 251	1962	01.04.1963
Corsier-sur-Vevey**, Route de l'Esplanade 9, 10, 11, 12, 13, 14	6	101	3 841	4 505	1960	01.02.1959
Dietikon, Obere Reppischstrasse 61	1	28	875	832	1961	01.06.1960
Dotlikon, Hofackerstrasse 7	1	55	1 608	2 997	1963	01.12.1971
Dübendorf, Wilstrasse 36	1	31	1 114	1 498	1995	01.08.1997
Fribourg, Avenue Général-Guisan 36 / Chemin des Roches 1, 3	3	105	4 766	5 440	1964	01.11.1962
Fribourg, Rue Chaillet 1 / Rue Joseph-Reichen 3, 5	3	46	3 065	1 311	1940	01.06.1938
Genève, Rue Cavour 4	1	27	1 337	275	1937	27.03.1950
Genève, Rue de l'Avenir 14, 16	2	44	2 502	767	1988	31.12.2002
Genève, Rue du Jura 17	1	11	1 057	258	2001	01.02.2003
Genève, Rue J.-Et.-Liotard 11	1	24	1 582	261	1939	30.04.1943
Gland, Route de Cité-Ouest 11, 13, 15, 17, 19	5	219	6 305	3 338	1990	01.04.2004
Glattbrugg, Im Hürdli 2, 4, 6	3	162	6 186	9 931	1981	01.09.1979
Goldach, Bachfeldstrasse 13	1	9	621	1 130	1995	01.12.1956
Goldach, Bachfeldstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	7	116	3 905	8 286	1954	01.12.1956
Hendschiken, Nussbaumweg 2, 4	2	43	1 470	1 944	1997	01.06.2008
Horgen, Hintere Etzelstrasse 23, 25 / Einsiedlerstrasse 208	5	56	2 307	3 611	2006	31.01.2003
Kloten, Eugen-Wyler-Weg 8, 10, 12 / Dorfstrasse 40, 42	5	70	2 354	1 157	1961	01.08.1960
Kloten, Obstgartenstrasse 16, 18, 20	3	36	1 285	2 190	1961	01.01.1962
Kloten, Schürbungertweg 4, 6	2	31	1 092	1 617	1961	01.12.1962
Kriens, Eichenspesstrasse 12	1	59	2 421	4 898	1983	01.03.1983
Kriens, Feldmühlestrasse 14, 16, 18, 20	4	70	2 520	4 187	1959	01.06.1959
Küsnacht, Oberwachstrasse 11	1	11	546	874	1944	29.06.1979
Langenthal, Bäreggstrasse 29, 29a, 29b, 31, 33 «Hopferenfeld»	3	125	4 165	6 468	2010	01.04.2009
Langenthal, Bäreggstrasse 53, 55, 57, 59, 61, «Hopferen III»	1	143	4 628	7 306	2013	21.02.2012
Lausanne, Avenue du Parc de la Rouvraie 14, 16	2	104	3 768	3 907	1974	01.12.1960
Lausanne, Avenue Riant-Mont 14	1	23	997	1 235	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 16	1	19	971	1 108	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 18	1	18	929	962	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 20	1	20	1 032	866	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Wamery 10	1	15	770	397	1952	01.08.1956
Lausanne, Chemin de Bérée 44	1	51	1 636	2 032	1994	13.07.1994
Lausanne, Chemin de Champilly 23, 25	2	107	2 520	3 473	1957	01.03.1959
Lausanne, Chemin de Champilly 6, 8, 10, 12	4	107	3 473	5 374	1955	01.04.1957
Lausanne, Chemin de Lucinge 1	1	23	1 255	788	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 3	1	19	1 033	435	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 5	1	22	1 210	555	1940	24.10.1941
Lausanne, Route de la Clochette 6, 6A	2	106	2 854	2 688	1991	01.04.2004
Lausanne, Route du Pavement 5, 7, 9	3	306	7 767	11 198	1969	01.12.1960
Lenzburg, Dragonerstrasse 53	1	58	1 571	5 538	1983	01.07.1983
Littau, Längweiher 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	8	260	10 131	11 082	1978	01.04.2009
Lucerne, Güterstrasse 2, 2a, 2b, «Citybay»	1	97	5 028	1 812	2011	02.02.2009
Malters, Halde 5, 7 / Sigristhalde 2, 4, «Sigristpark»	4	81	3 416	4 712	2008	30.12.2006
Mont-sur-Lausanne, Chemin des Plécettes 4	1	47	1 535	2 277	1991	01.04.2004

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	11 574 000	17 375 000	493 637	9 983	2,02	483 654	-	16	34	16	-
Propriété exclusive	1 884 000	3 808 000	104 034	-	-	104 034	6	-	6	6	-
Propriété exclusive	14 094 000	24 200 000	661 786	-	-	661 786	8	-	36	28	-
Propriété exclusive	12 698 000	23 476 000	674 261	15 973	2,37	658 288	38	18	28	2	-
Propriété exclusive	3 014 000	4 858 000	135 114	440	0,33	134 674	5	18	-	-	-
Propriété exclusive	16 778 050	28 030 000	807 184	4 119	0,51	803 065	19	12	16	26	14
Propriété exclusive	2 365 000	4 785 000	120 967	11 760	9,72	109 207	-	2	2	6	2
Propriété exclusive	1 594 000	3 107 000	87 312	-	-	87 312	-	4	8	-	-
Propriété exclusive	3 207 000	3 418 000	100 404	824	0,82	99 580	-	-	5	3	-
Propriété exclusive	9 818 000	17 180 000	473 519	24 763	5,23	448 756	23	25	18	-	-
Propriété exclusive	23 856 000	46 306 000	1 341 140	-	-	1 341 140	16	48	116	16	-
Propriété exclusive	4 531 182	9 900 000	267 228	-	-	267 228	3	11	8	5	3
Propriété exclusive	7 049 000	5 788 000	192 697	560	0,29	192 137	3	12	8	-	-
Propriété exclusive	15 892 000	28 960 000	786 387	280	0,04	786 107	7	10	53	14	5
Propriété excl. en droit de superficie	7 939 000	16 610 000	545 656	3 824	0,70	541 832	-	8	40	24	-
Propriété exclusive	11 384 000	19 620 000	526 892	-	-	526 892	-	20	34	16	-
Propriété exclusive	4 645 000	4 614 000	145 624	1 891	1,30	143 733	-	-	5	9	1
Propriété exclusive	10 287 000	15 010 000	470 023	3 425	0,73	466 598	-	-	30	31	-
Propriété exclusive	3 122 000	3 320 000	153 120	-	-	153 120	6	5	11	6	1
Propriété exclusive	17 701 150	28 890 000	754 063	6 302	0,84	747 761	-	23	29	10	-
Propriété exclusive	4 019 000	6 170 000	221 338	430	0,19	220 908	-	5	16	11	-
Propriété exclusive	3 703 000	5 159 000	160 020	-	-	160 020	-	-	12	12	-
Propriété exclusive	8 638 000	12 608 000	370 749	150	0,04	370 599	-	16	10	25	-
Propriété exclusive	2 312 000	4 200 000	114 174	805	0,71	113 369	5	-	5	5	-
Propriété exclusive	3 046 000	5 714 000	170 932	-	-	170 932	-	-	12	12	-
Propriété exclusive	5 278 000	5 304 000	147 884	2 588	1,75	145 296	-	6	6	2	-
Propriété exclusive	8 784 000	16 230 000	452 916	-	-	452 916	1	15	32	23	1
Propriété exclusive	6 384 000	10 640 000	283 215	1 270	0,45	281 945	-	24	19	3	-
Propriété exclusive	1 495 483	3 236 000	162 533	659	0,41	161 874	1	10	13	-	-
Propriété exclusive	8 555 600	11 220 000	375 864	-	-	375 864	-	1	2	10	10
Propriété exclusive	3 895 100	5 015 000	135 839	-	-	135 839	-	1	-	3	7
Propriété exclusive	1 608 687	4 210 000	164 909	-	-	164 909	-	2	20	2	-
Propriété exclusive	23 049 000	23 640 000	737 151	3 745	0,51	733 406	-	6	46	8	6
Propriété exclusive	21 359 000	24 180 000	687 338	18 480	2,69	668 858	-	15	15	36	-
Propriété exclusive	1 952 500	2 014 000	57 942	-	-	57 942	-	1	5	2	-
Propriété exclusive	10 694 500	12 360 000	385 311	23 849	6,19	361 462	-	3	24	25	-
Propriété exclusive	4 278 300	4 368 000	128 208	165	0,13	128 043	-	-	11	5	-
Propriété exclusive	11 857 000	13 940 000	344 982	5 375	1,56	339 607	-	-	9	10	-
Propriété exclusive	6 125 000	11 720 000	319 623	765	0,24	318 858	8	14	21	1	-
Propriété exclusive	3 117 000	5 317 000	161 544	100	0,06	161 444	-	-	12	6	-
Propriété exclusive	2 761 000	5 188 000	136 950	150	0,11	136 800	-	4	10	4	-
Propriété exclusive	6 272 000	5 840 000	207 918	4 161	2,00	203 757	-	1	7	8	7
Propriété exclusive	4 250 000	9 994 000	267 888	300	0,11	267 588	-	-	20	20	-
Propriété exclusive	1 454 000	3 124 000	74 796	-	-	74 796	3	3	3	-	-
Propriété exclusive	14 490 000	15 590 000	413 236	10 440	2,53	402 796	4	6	14	22	-
Propriété exclusive	18 134 000	18 980 000	517 436	16 183	3,13	501 253	-	13	23	13	-
Propriété exclusive	10 074 000	10 770 000	381 300	130	0,03	381 170	-	2	26	16	-
Propriété exclusive	2 355 824	4 529 000	125 891	-	-	125 891	9	9	1	-	-
Propriété exclusive	1 103 105	2 606 000	100 524	-	-	100 524	9	9	1	-	-
Propriété exclusive	1 298 769	2 326 000	90 726	-	-	90 726	6	11	1	-	-
Propriété exclusive	1 365 336	2 611 000	99 270	-	-	99 270	8	10	2	-	-
Propriété exclusive	1 520 950	2 919 000	87 780	855	0,97	86 925	-	8	5	-	-
Propriété exclusive	7 185 800	7 239 000	219 306	510	0,23	218 796	-	17	6	2	-
Propriété exclusive	4 964 000	9 749 000	286 779	610	0,21	286 169	22	27	8	1	1
Propriété exclusive	6 875 900	12 010 000	337 317	384	0,11	336 933	4	21	31	4	-
Propriété exclusive	2 236 540	4 610 000	131 372	-	-	131 372	4	7	6	1	-
Propriété exclusive	1 997 041	3 859 000	109 896	-	-	109 896	5	11	1	1	-
Propriété exclusive	2 215 669	4 444 000	130 119	-	-	130 119	4	5	6	1	-
Propriété exclusive	10 887 000	10 750 000	374 133	120	0,03	374 013	6	16	22	2	-
Propriété exclusive	17 086 000	23 530 000	817 933	433	0,05	817 500	3	24	50	19	12
Propriété exclusive	6 874 000	6 863 000	193 752	16 460	8,50	177 292	-	1	11	6	-
Propriété exclusive	29 667 000	29 920 000	983 538	11 405	1,16	972 133	-	48	35	42	6
Propriété exclusive	25 720 000	30 080 000	770 527	1 870	0,24	768 657	-	17	19	10	-
Propriété exclusive	11 008 000	11 950 000	316 790	7 946	2,51	308 844	-	-	14	18	-
Propriété exclusive	5 341 000	5 935 000	200 468	9 390	4,68	191 078	4	4	8	4	-

Appartements				Immeubles à usage professionnel												
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciaux		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%
66	4 614	99,06	58	-	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	0,94
18	1 008	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	5 196	96,90	102	-	-	-	-	-	-	-	-	8	166	8	166	3,10
86	4 596	81,02	68	7	575	1	39	2	258	1	2	2	203	13	1 077	18,98
23	1 017	78,47	-	-	-	1	49	-	-	-	-	1	230	2	279	21,53
87	6 324	94,22	68	3	152	-	-	-	-	-	-	4	236	7	388	5,78
12	954	98,76	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	12	1	12	1,24
12	677	100,00	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	690	91,39	-	-	-	1	32	-	-	-	-	2	33	3	65	8,61
66	4 061	92,07	-	3	219	1	83	-	-	2	36	3	12	9	350	7,93
196	13 204	99,89	139	-	-	-	-	-	-	-	-	2	15	2	15	0,11
30	2 353	95,96	12	-	-	1	84	-	-	-	-	2	15	3	99	4,04
23	1 576	89,14	11	-	-	2	189	-	-	-	-	1	3	3	192	10,86
89	5 283	91,28	145	1	29	-	-	-	-	8	326	6	150	15	505	8,72
72	4 872	99,80	76	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	1	10	0,20
70	4 170	98,79	64	-	-	-	-	-	-	-	-	4	51	4	51	1,21
15	1 693	100,00	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	4 582	94,18	75	1	283	-	-	-	-	-	-	-	-	1	283	5,82
29	2 045	100,00	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	4 784	100,00	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	2 010	77,73	8	1	576	-	-	-	-	-	-	-	-	1	576	22,27
24	1 608	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	3 826	99,61	49	-	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	0,39
15	875	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 608	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
14	1 114	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	4 676	98,11	32	-	-	-	-	-	-	1	90	-	-	1	90	1,89
46	3 065	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 228	91,85	-	-	-	1	75	-	-	-	-	2	34	3	109	8,15
23	2 013	80,46	18	3	489	-	-	-	-	-	-	-	-	3	489	19,54
11	1 057	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1 582	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	6 027	95,59	146	-	-	1	140	-	-	4	138	2	-	7	278	4,41
66	6 108	98,74	93	-	-	-	-	-	-	-	-	3	78	3	78	1,26
8	613	98,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	1	8	1,29
52	3 875	99,23	61	-	-	-	-	-	-	-	-	3	30	3	30	0,77
16	1 436	97,69	25	-	-	-	-	-	-	-	-	2	34	2	34	2,31
19	2 300	99,70	36	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	1	7	0,30
44	2 294	97,45	23	-	-	-	-	-	-	-	-	3	60	3	60	2,55
18	1 285	100,00	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 062	97,25	12	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	2,75
23	2 320	95,83	30	-	-	-	-	-	-	-	-	6	101	6	101	4,17
40	2 520	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	513	93,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	33	2	33	6,04
46	4 056	97,38	70	-	-	-	-	-	-	-	-	9	109	9	109	2,62
49	4 338	93,73	74	-	-	-	-	-	-	-	-	20	290	20	290	6,27
44	3 768	100,00	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	943	94,58	3	-	-	1	54	-	-	-	-	-	-	1	54	5,42
19	971	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	929	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	1 032	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	668	86,75	-	2	102	-	-	-	-	-	-	-	-	2	102	13,25
25	1 607	98,23	25	-	-	-	-	-	-	1	29	-	-	1	29	1,77
59	2 520	100,00	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	3 433	98,85	43	-	-	-	-	-	-	-	-	4	40	4	40	1,15
18	1 255	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1 033	100,00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1 080	89,26	4	-	-	2	130	-	-	-	-	-	-	2	130	10,74
46	2 686	94,11	57	-	-	-	-	-	-	3	168	-	-	3	168	5,89
108	7 499	96,55	192	-	-	1	96	-	-	-	-	5	172	6	268	3,45
18	1 571	100,00	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131	10 119	99,88	123	-	-	-	-	-	-	-	-	6	12	6	12	0,12
46	4 197	83,47	47	1	291	-	-	1	404	2	136	-	-	4	831	16,53
32	3 330	97,48	42	-	-	-	-	-	-	-	-	7	86	7	86	2,52
20	1 352	88,08	24	-	-	2	175	-	-	-	-	1	8	3	183	11,92

Liste des immeubles

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Morges, Avenue Paderewski 26a-c	1	110	5 150	5 336	2013	26.05.2011
Neuchâtel, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37	3	72	3 533	4 356	1933	24.11.1942
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 14	1	75	2 332	2 513	1965	01.01.1963
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17	2	100	4 314	3 000	1965	01.01.1963
Neuhausen, Durstgrabenstrasse 6, 8	2	22	1 104	1 233	1960	01.10.1961
Nussbaumen près de Baden, Kornweg 6 / General-Guisan-Strasse 53	2	43	1 400	2 340	1962	01.09.1961
Olten, Mühletalweg 12, 18, 20, 22	5	109	3 715	5 774	1989	01.07.2008
Olten, Mühletalweg 3	1	63	2 607	5 136	1960	01.08.1959
Olten, Mühletalweg 5	1	159	4 164	4 570	1963	01.12.1956
Olten, Starrkircherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21	10	105	4 470	6 213	1953	01.09.1978
Ostermundigen, Zossstrasse 7, 9, 11	3	26	1 174	1 767	1959	01.11.1958
Pfäffikon, Bründlerstrasse 5, 7	2	29	1 176	1 993	1957	01.01.1957
Pregny-Chambésy**, Chemin des Cornillons 66, 68, 70, 90 92, 94, 96, 98, 100, 102	10	216	10 197	31 908	2002	05.10.2000
Prilly, Avenue du Chablais 43	1	48	1 873	1 815	1993	01.04.2004
Regensdorf, Ostring 35, 37a, 37b, 39	4	96	3 190	4 489	2006	01.05.1961
Renens, Route du Silo 26, 28, 30, 32, 34, 36, «La Vaudaire»	6	167	6 279	6 206	2004	17.07.2003
Rheinfelden, Alte Saline 18, 20, 22, 24, 26	5	91	3 491	4 918	1992	01.10.2002
Rohr, Hauptstrasse 23a, 23b, 23c / Gislifluhstrasse 4, 6, «Auenpark»	5	147	5 985	12 434	2004	28.03.2003
Rothrist, Bernstrasse 120, 120a, 120b, 120c	4	85	3 549	3 357	1982	01.03.1987
Rothrist, Sennhofweg 1, 3	2	45	1 512	2 834	1960	01.07.1959
Sargans, Malerva Süd	5	178	6 234	11 725	2010	24.10.2008
Sargans**, Malerva Süd, 3. Etappe	1	139	4 809	7 397	2012	18.03.2011
Siebnen, Kapellstrasse 3	1	49	1 512	1 543	1983	01.04.1983
Soleure, St. Josefgasse 14 / Schützenmattstrasse 14, 16, 18, 20	5	82	2 602	4 132	1964	01.12.1960
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 74, 76, 78, 80	4	51	2 540	2 982	1965	01.12.1971
Steinhausen, Pilatusstrasse 9, 11, 13, 15, 17	5	77	2 797	5 527	1964	01.11.1963
Suhr, Metzgergasse 7	1	46	1 185	1 825	1965	01.12.1971
Thalwil, Tännstrasse 2, 4 / Albisstrasse 35, 37	4	37	1 944	3 271	1957	01.09.1958
Thoun, Hohmadstrasse 17, 17a	2	32	1 269	1 693	1957	01.01.1959
Thoun, Jungfraustrasse 15, 15a	2	28	1 262	1 605	1961	01.12.1959
Tübach, Kirchstrasse 1	2	37	1 499	1 870	2006	01.10.2006
Turgi, Grubstrasse 12	1	56	1 810	2 356	1966	01.12.1971
Urdorf, Bahnhofstrasse 53, 55, 57, 59, 61	5	70	2 701	5 251	1965	01.05.1961
Uster, Ackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11	5	94	2 958	5 444	1959	01.01.1959
Uznach*, Zürcherstrasse 86 / St. Josefstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11						
Uzwil, Waldhofstrasse 11a, 11b	2	35	1 155	2 346	1984	01.05.1987
Viganello, Salita Viarno 16	1	28	1 206	1 229	1989	01.04.1989
Villeneuve, Pont-Noir 5, 7	2	78	2 400	4 777	1989	01.09.1988
Volketswil, Ackerstrasse 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55	7	162	6 120	9 038	1995	01.08.2002
Wallisellen, Archengässli 3, 5	2	40	1 490	1 463	1961	01.06.1996
Wettingen, Bahnhofstrasse 9	1	19	810	1 058	1961	01.12.1971
Wetzikon, Feldweg 10, 12 / Stationsstrasse 44, 46	4	86	2 509	1 951	1962	01.11.1960
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225, 227	4	49	1 944	3 879	1973	01.03.1974
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	4	44	1 624	2 869	1960	01.11.1958
Winterthur, Langgasse 29, 31	2	32	1 415	759	1958	01.11.1956
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84	2	31	1 543	937	1937	01.10.1941
Yverdon-les-Bains, Chemin de Fontenay 22 / Rue de Neuchâtel 51	2	84	3 714	1 113	1960	01.04.1959
Zufikon, Bachhaldenstrasse 23, 25, 27, 29, 31, 33	6	94	3 361	6 533	1974	01.03.1979
Zurich, Baurstrasse 30, 32, 34, 36, 38	5	60	4 650	2 427	1939	24.11.1938
Zurich, Brahmstrasse 10, 12	2	22	1 419	1 967	1945	01.06.1946
Zurich, Bremgartnerstrasse 82	1	19	826	366	1957	01.12.1958
Zurich**, Brunastr. 41 / Kurfürstenstr. 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31 / Scheideggstr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68	5	108	4 454	13 230	1942	05.03.1941
Zurich, General-Wille-Strasse 17	1	20	982	356	1939	01.01.1941
Zurich, Kurfürstenstrasse 28, 30	2	13	285	891	1945	30.06.1943
Zurich, Margrit-Rainer-Strasse 16, 18, 20, 22, «Am Föhrenhain»	4	142	7 812	5 495	2000	01.04.1999
Zurich, Neugasse 80	1	19	1 212	396	1934	01.01.1942
Zurich, Röschibachsteig 1	1	10	665	496	1940	01.04.1941
Zurich, Schimmelstrasse 11	1	17	835	378	1938	01.10.1938
Zurich, Schimmelstrasse 12	1	13	1 001	309	1938	01.09.1941
Zurich, Stampfenbachstrasse 105, 107	2	37	2 388	592	1939	15.07.1938
Zurich**, Uetlibergstrasse 25, 27, 29	3	36	2 362	1 189	1938	01.10.1940
Zurich, Werdstrasse 121, 123, 125	3	36	2 510	1 189	1938	01.07.1938
Zurich, Wildbachstrasse 22	1	11	750	302	1940	01.09.1941
Zurich, Witikonstrasse 497, 499, 515	3	45	1 734	2 767	1966	01.06.1962
Total I	355	9 507	364 390	466 784		

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	34 549 000	34 630 000	925 620	106 474	11,50	819 146	1	14	21	20	–
Propriété exclusive	2 132 075	5 829 000	269 137	4 197	1,56	264 940	15	14	18	1	5
Propriété exclusive	7 449 000	8 084 000	246 420	4 165	1,69	242 255	–	5	16	6	1
Propriété exclusive	11 312 000	14 050 000	414 645	140	0,03	414 505	10	5	32	12	2
Propriété exclusive	2 126 300	2 730 000	93 306	2 530	2,71	90 776	–	–	8	8	–
Propriété exclusive	4 288 000	5 579 000	148 864	480	0,32	148 384	–	12	6	2	2
Propriété exclusive	11 588 000	9 775 000	322 425	26 658	8,27	295 767	4	7	16	8	3
Propriété exclusive	7 658 000	9 592 000	282 774	380	0,13	282 394	–	17	15	7	–
Propriété exclusive	14 760 000	17 160 000	487 065	16 475	3,38	470 590	12	25	14	15	–
Propriété exclusive	11 217 000	12 410 000	392 262	3 725	0,95	388 537	–	–	47	13	–
Propriété exclusive	2 737 000	4 713 000	127 602	–	–	127 602	–	–	12	6	–
Propriété exclusive	2 019 000	4 433 000	129 834	13 727	10,57	116 107	–	4	4	8	–
Propriété exclusive	54 474 000	64 431 000	1 978 087	161 478	8,16	1 816 609	–	–	–	24	44
Propriété par étage	4 956 000	6 742 000	210 789	2 412	1,14	208 377	–	12	8	–	–
Propriété exclusive	12 262 000	15 140 000	387 558	8 771	2,26	378 787	–	–	10	18	2
Propriété exclusive	22 298 000	23 940 000	686 626	10 631	1,55	675 995	–	12	3	18	27
Propriété exclusive	10 324 000	12 310 000	355 256	1 100	0,31	354 156	–	2	16	17	2
Propriété exclusive	20 556 000	20 690 000	554 800	34 833	6,28	519 967	–	–	4	29	6
Propriété exclusive	10 233 000	10 610 000	340 373	40 864	12,01	299 509	–	–	15	15	2
Propriété exclusive	2 676 400	4 631 000	142 865	2 598	1,82	140 267	–	–	24	–	–
Propriété exclusive	22 049 000	24 270 000	669 638	20 770	3,10	648 868	3	13	27	25	2
Propriété exclusive	18 459 000	19 180 000	524 984	4 501	0,86	520 483	–	24	18	12	–
Propriété exclusive	5 929 000	5 606 000	181 776	425	0,23	181 351	2	3	8	6	–
Propriété exclusive	6 163 000	8 554 000	283 316	10 525	3,71	272 791	–	3	22	10	–
Propriété exclusive	9 240 000	11 040 000	305 106	2 683	0,88	302 423	–	–	20	20	–
Propriété exclusive	5 928 000	13 150 000	320 592	160	0,05	320 432	–	–	22	12	–
Propriété exclusive	2 563 000	4 055 000	118 727	1 035	0,87	117 692	–	10	5	5	–
Propriété exclusive	3 888 000	9 686 000	231 630	–	–	231 630	–	–	6	6	12
Propriété exclusive	2 678 000	3 855 000	145 719	2 651	1,82	143 068	6	3	15	–	–
Propriété exclusive	2 505 000	3 883 000	120 659	–	–	120 659	–	6	–	12	–
Propriété exclusive	5 253 700	5 273 000	143 096	15 974	11,16	127 122	–	–	3	6	3
Propriété exclusive	5 410 000	7 048 000	201 365	1 390	0,69	199 975	8	8	16	–	–
Propriété exclusive	8 815 000	13 090 000	346 692	570	0,16	346 122	1	9	17	7	2
Propriété exclusive	6 302 000	11 820 000	356 922	1 707	0,48	355 215	–	–	22	22	–
Propriété exclusive	4 705 000	3 798 000	115 137	9 376	8,14	105 761	4	–	3	8	–
Propriété exclusive	4 146 000	3 667 000	120 267	2 900	2,41	117 367	–	–	3	6	2
Propriété exclusive	9 861 000	7 332 000	268 224	815	0,30	267 409	–	–	16	16	–
Propriété exclusive	24 978 000	27 210 000	740 397	18 564	2,51	721 833	–	6	24	40	–
Propriété exclusive	5 999 000	7 587 000	203 260	195	0,10	203 065	–	7	14	–	–
Propriété exclusive	1 946 000	3 286 000	90 860	3 203	3,53	87 657	–	2	3	6	–
Propriété exclusive	6 021 000	10 430 000	306 034	3 100	1,01	302 934	4	4	16	16	–
Propriété exclusive	6 029 000	7 167 000	209 208	–	–	209 208	3	4	10	10	–
Propriété exclusive	2 639 000	5 484 000	163 226	5 040	3,09	158 186	–	–	18	6	–
Propriété exclusive	2 691 000	6 941 000	172 779	2 474	1,43	170 305	3	5	12	4	–
Propriété exclusive	1 049 000	3 597 000	112 734	–	–	112 734	4	3	9	3	–
Propriété exclusive	5 982 000	10 050 000	304 674	475	0,16	304 199	7	16	16	8	1
Propriété exclusive	11 062 000	13 870 000	386 420	3 182	0,82	383 238	–	4	18	18	4
Propriété exclusive	5 796 000	24 560 000	588 617	–	–	588 617	–	30	30	–	–
Propriété exclusive	3 362 000	8 551 000	213 674	–	–	213 674	–	18	4	–	–
Propriété exclusive	2 609 300	5 010 000	123 858	–	–	123 858	8	6	5	–	–
Propriété exclusive	59 651 651	74 399 000	908 365	720	0,08	907 645	–	11	21	12	1
Propriété exclusive	2 448 000	6 792 000	173 416	–	–	173 416	–	16	–	1	–
Propriété exclusive	1 623 000	2 787 000	63 420	480	0,76	62 940	–	2	1	1	–
Propriété exclusive	26 454 000	37 820 000	975 467	6 245	0,64	969 222	6	20	16	32	–
Propriété exclusive	1 709 000	6 485 000	177 224	–	–	177 224	1	5	11	–	–
Propriété exclusive	681 000	3 218 000	91 356	–	–	91 356	1	4	5	–	–
Propriété exclusive	1 720 000	4 439 000	106 961	509	0,48	106 452	5	5	5	–	–
Propriété exclusive	1 477 000	3 909 000	97 770	–	–	97 770	–	–	5	5	–
Propriété exclusive	4 361 700	13 150 000	327 786	348	0,11	327 438	–	–	16	8	–
Propriété exclusive	3 896 000	13 349 000	323 904	–	–	323 904	–	16	16	1	–
Propriété exclusive	4 730 000	11 480 000	305 813	–	–	305 813	–	14	22	–	–
Propriété exclusive	1 299 000	4 175 000	93 127	–	–	93 127	–	–	10	–	–
Propriété exclusive	5 776 000	8 609 000	224 087	863	0,39	223 224	8	–	8	4	5
	1 090 219 612	1 509 057 000	42 233 760	786 390	1,86	41 447 370	356	1 031	1 934	1 188	204

Appartements				Immeubles à usage professionnel												
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%
56	5 150	100,00	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	3 533	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	2 015	86,41	37	-	-	-	-	-	1	50	9	267	10	317	13,59	
61	4 040	93,65	21	2	226	-	-	-	-	-	16	48	18	274	6,35	
16	1 104	100,00	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
22	1 358	97,00	19	-	-	-	-	-	-	-	2	42	2	42	3,00	
38	3 123	84,06	63	-	-	-	-	1	190	1	27	6	375	8	592	15,94
39	2 607	100,00	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
66	4 164	100,00	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
60	4 300	96,20	43	2	170	-	-	-	-	-	-	-	2	170	3,80	
18	1 152	98,13	6	-	-	-	-	-	-	-	2	22	2	22	1,87	
16	1 176	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
68	10 092	98,97	143	-	-	-	-	-	3	77	2	28	5	105	1,03	
20	1 249	66,68	19	-	-	1	180	-	8	444	-	-	9	624	33,32	
30	3 086	96,74	58	-	-	-	-	-	-	-	8	104	8	104	3,26	
60	6 279	100,00	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37	3 296	94,41	42	-	-	-	-	-	-	-	12	195	12	195	5,59	
39	4 886	81,64	89	-	-	2	308	-	5	130	12	661	19	1 099	18,36	
32	2 991	84,28	45	4	331	1	174	-	-	-	3	53	8	558	15,72	
24	1 512	100,00	20	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	
70	6 072	97,40	98	-	-	-	-	-	-	-	10	162	10	162	2,60	
54	4 728	98,32	79	-	-	-	-	-	-	-	6	81	6	81	1,68	
19	1 460	96,56	27	-	-	-	-	-	-	-	3	52	3	52	3,44	
35	2 602	100,00	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40	2 540	100,00	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
34	2 768	98,96	41	-	-	-	-	-	-	-	2	29	2	29	1,04	
20	1 185	100,00	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 944	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 269	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	1 218	96,51	8	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	3,49	
12	1 404	93,66	19	-	-	-	-	-	-	-	6	95	6	95	6,34	
32	1 768	97,68	21	-	-	-	-	-	-	-	3	42	3	42	2,32	
36	2 671	98,89	32	-	-	-	-	-	-	-	2	30	2	30	1,11	
44	2 910	98,38	48	1	17	-	-	-	-	-	1	31	2	48	1,62	
15	1 120	96,97	18	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	3,03	
11	1 206	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32	2 400	100,00	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
70	6 120	100,00	92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21	1 490	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	778	96,05	7	-	-	-	-	-	-	-	1	32	1	32	3,95	
40	2 480	98,84	44	-	-	-	-	-	1	14	1	15	2	29	1,16	
27	1 944	100,00	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 578	97,17	16	-	-	-	-	-	-	-	4	46	4	46	2,83	
24	1 415	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	1 371	88,85	9	1	136	-	-	-	1	35	1	1	3	172	11,15	
48	3 321	89,42	31	5	393	-	-	-	-	-	-	-	5	393	10,58	
44	3 302	98,24	46	-	-	-	-	-	-	-	4	59	4	59	1,76	
60	4 650	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
22	1 419	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	826	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
45	4 438	99,64	60	-	-	-	-	-	-	-	3	16	3	16	0,36	
17	967	98,47	2	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	1,53	
4	272	95,44	8	-	-	-	-	-	-	-	1	13	1	13	4,56	
74	7 443	95,28	61	-	-	3	303	-	2	48	2	18	7	369	4,72	
17	1 113	91,83	-	1	54	-	-	-	-	-	1	45	2	99	8,17	
10	665	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15	810	97,01	-	-	-	-	-	-	1	21	1	4	2	25	2,99	
10	930	92,91	2	1	71	-	-	-	-	-	-	-	1	71	7,09	
24	2 178	91,21	-	-	-	1	60	-	7	62	5	88	13	210	8,79	
33	2 362	100,00	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	
36	2 510	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	726	96,80	-	-	-	-	-	-	-	-	1	24	1	24	3,20	
25	1 656	95,50	16	-	-	-	-	-	-	-	4	78	4	78	4,50	
4 713	350 243	96,12	4 416	39	4 114	23	2 171	4	852	52	1 833	260	5 177	378	14 147	3,88

Liste des immeubles

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles à usage commercial						
Aarau, Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»	1	132	6 280	2 804	2001	01.03.2000
Bâle**, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundelitor»	4	420	21 239	5 673	1978	01.02.2005
Bâle, Steinvorstadt 27, 29	2	27	2 835	477	1985	01.07.1998
Berne, Neuengasse 43	1	34	2 708	756	1958	01.01.1959
Brugg, Bahnhofstrasse 5	1	42	1 930	955	1986	01.03.1995
Chiasso, Corso San Gottardo 30	1	33	3 018	841	1971	01.06.1962
Chiasso, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)	–	32	–	833	1971	01.06.1962
Genève, Rue des Confessions 19, 21 (Garagen)	1	50	–	1 796	1952	01.01.1956
Lucerne, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	1	36	1 736	333	1956	01.10.1956
Lucerne, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21	1	25	1 962	360	1958	01.09.1956
Renens, Rue de Lausanne 21	1	27	3 060	832	1905	01.04.2004
Soleure, Dornacherstrasse 26, 28, «perron 1»	1	189	13 505	5 391	2009	21.12.2006
St-Gall, St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»	1	134	7 086	2 267	1963	01.01.1959
St-Gall**, St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»	1	246	8 425	2 777	1967	01.01.1962
Uzwil, Bahnhofstrasse 82, «Mühlehof»	1	113	4 969	2 543	2010	09.02.2009
Vevey, Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48	2	52	3 317	1 212	1991	01.07.1999
Wil**, Bronschhoferstrasse 2, 4	2	72	5 211	1 791	1968	01.12.2008
Zoug, Grafenauweg 4 (Ost II), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)	4	362	16 987	8 869	1993	01.12.1998
Zurich, Gottfried-Keller-Strasse 7	1	71	3 843	837	1966	01.09.1958
Zurich, Hottingerstrasse 14	1	27	1 114	665	1977	03.08.1976
Zurich, Kanzeistrasse 57	1	74	2 324	994	1982	01.08.1995
Zurich**, Sihlcity	1	1 138	11 328	4 871	2007	26.06.2003
Zurich, Tödistrasse 48	1	34	3 447	702	1957	01.12.1956
Total II	31	3 370	126 324	48 579		
Immeubles à usage mixte						
Bad Ragaz**, Bartholoméplatz 3	1	35	1 746	671	1920	01.04.2008
Bâle, Colmarerstrasse 26, 28	2	22	1 152	515	1955	01.10.1956
Berne, Mittelstrasse 23	1	25	1 183	543	1956	01.07.1957
Berne**, Monbijoustrasse 75	1	28	2 164	710	1938	01.05.1938
Bülach**, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22	2	49	2 039	1 545	1960	01.04.1959
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	1	107	5 515	3 178	1988	01.07.2010
Horgen, Einsiedlerstrasse 400, 402, 404	3	41	1 422	1 823	1991	01.12.1997
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a	3	38	1 670	2 301	1899/1987	01.07.2007
Minusio, Via Motta 7, «Casa Mariagrazia»	1	47	1 383	843	1986	01.05.2008
Morges, Avenue Paderewski 32a, 32b	1	37	1 630	2 592	2013	30.05.2011
Pratteln, Burggartenstrasse 2, 4, 4a	3	58	2 658	1 218	1960	01.11.1959
Wil, Bronschhoferstrasse 79, 81, Höhenstrasse 46, 48	4	138	3 929	6 430	1990	01.08.2011
Winterthur, Ruhthalstrasse 12	1	43	2 160	1 768	1957	01.12.1956
Zurich, Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	4	88	3 955	1 408	1940	01.10.1938
Total III	28	756	32 606	25 545		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Bâle, Schorenweg 38	1	157	–	4 233	2016	08.10.2012
Dübendorf, Überlandstrasse, «Giessen-Areal»	2	375	12 057	23 561	2019	27.03.2014
Neuchâtel, Route des Gouttes, «Le Domaine du Lac»	1	–	–	3 153	2016	16.07.2014
Winterthur, Else-Züblin-Strasse 83, «Roy»	1	–	–	9 518	2016	26.06.2013
Total IV	5	532	12 057	40 465		
Immeubles en droit de superficie						
Oiten, Wilerfeld	1	3	3	11 260	Donneur de permis de bâtir	01.08.1958
Zurich, Rennweg 19	1	1	84	285	Donneur de permis de bâtir	01.03.1973
Total V	2	4	87	11 545		
Total général	421	14 169	535 464	592 918		

* Immeubles vendus durant la période sous revue

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

1) Non annualisé

2) Copropriété $119/1000 = 4 871 \text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	21 662 000	24 910 000	757 238	-	-	757 238	-	1	-	3	1
Propriété exclusive	54 099 000	46 535 000	1 719 857	27 438	1,60	1 692 419	18	13	14	13	6
Propriété exclusive	13 702 000	17 590 000	533 563	26 852	5,03	506 711	1	13	1	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	9 695 000	12 510 000	807 747	-	-	807 747	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	8 104 000	6 527 000	228 060	-	-	228 060	1	4	5	-	-
Propriété exclusive	7 674 500	6 802 000	243 803	80 085	32,85	163 718	-	-	-	2	-
Propriété exclusive	615 500	563 500	21 120	1 430	6,77	19 690	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	695 000	1 869 000	53 520	-	-	53 520	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	3 761 050	13 700 000	342 960	5 158	1,50	337 802	2	9	1	-	-
Propriété exclusive	5 258 000	15 770 000	399 139	-	-	399 139	6	-	-	-	-
Propriété exclusive	13 012 000	12 570 000	349 144	300	0,09	348 844	-	6	3	6	-
Propriété exclusive	51 897 567	48 570 000	1 506 705	206 208	13,69	1 300 497	-	10	6	24	-
Propriété exclusive	29 466 000	42 700 000	1 305 136	62 020	4,75	1 243 116	-	-	-	-	-
Propriété par étage	40 328 000	54 628 000	1 804 255	77 071	4,27	1 727 184	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 980 000	14 810 000	442 913	87 022	19,65	355 891	-	-	3	-	-
Propriété exclusive	12 240 000	12 970 000	400 211	2 017	0,50	398 194	8	4	7	1	1
Propriété exclusive	28 675 000	24 920 000	692 816	228 445	32,97	464 371	-	8	4	-	1
Propriété exclusive	99 132 000	109 820 000	3 522 633	-	-	3 522 633	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	16 264 750	51 330 000	1 230 102	-	-	1 230 102	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	5 500 136	9 834 000	301 076	150 952	50,14	150 124	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	17 694 000	15 750 000	430 739	-	-	430 739	-	6	-	1	-
Copropriété ²⁾	70 043 000	97 178 000	2 736 359	52 249	1,91	2 684 110	16	-	-	-	-
Propriété exclusive	8 270 000	25 000 000	688 729	109 587	15,91	579 142	2	-	-	-	-
536 768 503	666 856 500	20 517 825	1 116 834	5,44	19 400 991	54	74	44	50	9	
Propriété exclusive	6 416 000	5 283 000	194 316	24 564	12,64	169 752	2	2	2	2	-
Propriété exclusive	2 370 000	4 316 000	129 561	1 001	0,77	128 560	2	1	13	-	-
Propriété exclusive	2 143 000	5 001 000	139 194	-	-	139 194	10	-	8	-	-
Propriété exclusive	4 980 749	7 802 000	225 156	5 730	2,54	219 426	1	9	4	2	2
Propriété exclusive	4 548 000	8 724 000	251 644	1 080	0,43	250 564	3	4	6	5	-
Propriété exclusive	25 220 000	26 700 000	758 169	161 768	21,34	596 401	-	10	20	-	2
Propriété exclusive	5 223 000	4 135 000	173 703	40 141	23,11	133 562	-	2	3	2	1
Propriété exclusive	6 138 000	5 380 000	181 302	2 765	1,53	178 537	-	-	1	5	2
Propriété exclusive	4 430 000	4 056 000	115 492	9 848	8,53	105 644	5	1	1	2	-
Propriété exclusive	9 804 000	10 790 000	296 760	127 430	42,94	169 330	-	-	14	-	-
Propriété exclusive	4 999 000	8 144 000	267 319	1 465	0,55	265 854	7	4	17	7	-
Propriété exclusive	12 552 000	11 670 000	360 634	41 602	11,54	319 032	-	3	7	10	6
Propriété exclusive	3 970 000	8 032 000	225 516	-	-	225 516	-	-	8	8	4
Propriété exclusive	4 859 000	25 850 000	695 172	-	-	695 172	11	20	17	1	-
97 652 749	135 883 000	4 013 938	417 394	10,40	3 596 544	41	56	121	44	17	
Propriété exclusive	13 999 000	13 999 000	198 075	59 905	30,24	138 170	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	59 821 000	59 821 000	444 166	-	-	444 166	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	9 299 500	9 299 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	50 927 000	50 927 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
134 046 500	134 046 500	642 241	59 905	9,33	582 336	-	-	-	-	-	
Propriété exclusive	1 380 475	3 344 000	79 968	-	-	79 968	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	2 808 150	8 764 000	155 547	-	-	155 547	-	-	-	-	-
4 188 625	12 108 000	235 515	-	-	235 515	-	-	-	-	-	
1 862 875 989	2 457 951 000	67 643 279	2 380 523	3,52	65 262 756	451	1 161	2 099	1 282	230	

Appartements										Immeubles à usage professionnel						
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%
5	626	9,97	102	3	563	11	4 621	-	-	11	470	-	-	25	5 654	90,03
64	5 156	24,28	313	2	4 118	7	6 450	-	-	21	5 254	13	261	43	16 083	75,72
15	1 047	36,93	-	3	361	2	247	5	1 122	1	57	1	1	12	1 788	63,07
-	-	-	-	7	1 229	13	1 295	-	-	3	184	11	-	34	2 708	100,00
10	866	44,87	22	2	196	3	364	1	440	1	27	3	37	10	1 064	55,13
2	230	7,62	8	1	145	16	2 491	-	-	2	62	4	90	23	2 788	92,38
-	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	786	45,28	-	10	415	8	371	-	-	3	150	3	14	24	950	54,72
6	205	10,45	-	6	512	9	1 174	-	-	1	36	3	35	19	1 757	89,55
15	1 164	38,04	-	3	85	4	1 366	1	216	4	229	-	-	12	1 896	61,96
40	4 590	33,99	122	5	2 884	14	5 722	-	-	6	177	2	132	27	8 915	66,01
-	-	-	68	12	2 236	19	3 155	1	149	18	686	16	860	66	7 086	100,00
-	-	-	191	6	3 289	20	3 116	1	266	22	1 603	6	151	55	8 425	100,00
3	313	6,30	79	5	891	6	1 359	3	1 338	8	420	9	648	31	4 656	93,70
21	1 058	31,90	19	3	788	6	999	1	342	2	130	-	-	12	2 259	68,10
13	969	18,60	40	4	1 841	2	221	4	1 703	3	411	6	66	19	4 242	81,40
-	-	-	239	-	-	33	15 072	1	301	25	1 189	64	425	123	16 987	100,00
-	-	-	22	2	91	13	2 274	4	832	17	610	13	36	49	3 843	100,00
-	-	-	19	-	-	7	1 003	-	-	1	111	-	-	8	1 114	100,00
7	575	24,74	52	-	-	8	1 598	-	-	6	151	1	-	15	1 749	75,26
16	201	1,77	855	86	4 800	26	2 798	17	2 139	95	869	43	521	267	11 127	98,23
2	277	8,04	9	4	455	12	2 014	-	-	7	701	-	-	23	3 170	91,96
231	18 063	14,30	2 242	164	24 899	239	57 710	39	8 848	257	13 527	198	3 277	897	108 261	85,70
8	652	37,34	2	6	301	9	503	1	148	3	142	6	-	25	1 094	62,66
16	967	83,94	2	4	185	-	-	-	-	-	-	-	-	4	185	16,06
18	960	81,15	3	1	18	3	205	-	-	-	-	-	-	4	223	18,85
18	1 622	74,95	-	4	294	1	105	-	-	4	139	1	4	10	542	25,05
18	1 089	53,41	15	5	419	2	359	-	-	8	162	1	10	16	950	46,59
32	2 722	49,36	60	-	-	9	2 416	1	227	5	150	-	-	15	2 793	50,64
8	864	60,76	27	-	-	4	512	-	-	-	-	2	46	6	558	39,24
8	943	56,47	23	2	236	4	372	-	-	-	-	1	119	7	727	43,53
9	653	47,22	15	1	122	19	542	-	-	2	62	1	4	23	730	52,78
14	1 262	77,42	21	2	368	-	-	-	-	-	-	-	-	2	368	22,58
35	2 134	80,29	16	5	491	-	-	-	-	1	33	1	-	7	524	19,71
26	2 550	64,90	96	2	550	6	517	-	-	4	241	4	71	16	1 379	35,10
20	1 692	78,33	13	-	-	6	387	-	-	3	61	1	20	10	468	21,67
49	3 055	77,24	11	14	547	1	73	-	-	12	280	1	-	28	900	22,76
279	21 165	64,91	304	46	3 531	64	5 991	2	375	42	1 270	19	274	173	11 441	35,09
-	-	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	373	-	-	2	12 057	-	-	-	-	-	-	2	12 057	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	530	-	-	2	12 057	-	-	-	-	-	-	2	12 057	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	84	1	84	100,00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	87	4	87	100,00
5 223	389 471	72,74	7 492	249	32 544	328	77 929	45	10 075	351	16 630	481	8 815	1 454	145 993	27,26

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 31 mars 2015

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis	Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.
Note 2: Commissions	<p>a) Rémunérations à la direction du fonds</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour la gestion du fonds de placement et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,49% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice. – Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux. – Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 1,5% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération. – A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 3,8% du montant des loyers encaissés durant la période sous revue (y compris rentes de droits de superficie encaissés). <p>b) Rémunérations à la banque dépositaire</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour la garde des titres ainsi que pour le service des paiements et encaissements du fonds, la banque dépositaire n'a prélevé aucune indemnité à la charge du fonds. – Pour la surveillance de la direction du fonds, la banque dépositaire a facturé au fonds une rémunération de 0,03% calculée sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice. – Pour le versement du rendement annuel aux porteurs de parts, la banque dépositaire n'a débité aucune commission au fonds.
Note 3: Méthode d'évaluation	<p>Sur mandat de la direction du fonds et conformément à la loi sur les placements collectifs, les valeurs vénales au 30 septembre 2014 ont été calculées à l'aide de la méthode du discounted cash-flow (DCF) selon Wüest & Partner AG.</p> <p>Selon l'art. 88, al. 2 LPPC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de bien-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque service, la valeur vénale des bien-fonds figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.</p>
Note 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.

Compte de fortune au 30 septembre 2014

	30.9.2014	30.9.2013
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	198 701	226 241
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 508 508 000	1 492 658 000
<i>dont en droit de superficie</i>	16 610 000	16 610 000
<i>dont en propriété par étage</i>	6 742 000	6 633 000
– Immeubles à usage commercial	664 115 500	658 746 500
<i>dont en droit de superficie</i>	12 510 000	12 520 000
<i>dont en propriété par étage</i>	54 560 000	53 270 000
– Immeubles à usage mixte	135 640 000	141 580 000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	120 213 000	25 749 000
– Immeubles en droit de superficie	12 108 000	11 646 000
Total immeubles	2 440 584 500	2 330 379 500
Autres actifs	31 841 647	32 711 927
Fortune totale du fonds	2 472 624 848	2 363 317 668
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	495 300 000	405 500 000
Autres engagements	51 247 407	49 327 606
Total engagements	546 547 407	454 827 606
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 926 077 441	1 908 490 062
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	184 474 000	182 634 000
Fortune nette du fonds	1 741 603 441	1 725 856 062
Nombre de parts en circulation	12 670 849	12 670 849
Valeur d'inventaire par part	137.45	136.21
Moins distribution exercice 2013/14 (coupon n° 16)	5.40	5.40
Valeur d'inventaire par part après distribution	132.05	130.81
Informations sur le bilan et les parts dénoncées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	45 327 300	45 327 300
Montant du compte de provisions pour réparations futures	84 471 000	74 828 200
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	2 119 649 697	2 084 225 749
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 725 856 062	1 697 872 920
Distributions	-68 422 584	-68 422 584
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	76 367 163	101 470 726
Solde des versements / prélèvements sur provisions pour réparations	9 642 800	6 461 000
Variation des impôts dus en cas de liquidation	-1 840 000	-11 526 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	1 741 603 441	1 725 856 062

Informations concernant les années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.9.2014	1 741 603 441	137.45
30.9.2013	1 725 856 062	136.21
30.9.2012	1 697 872 920	134.00

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

	1.10.2013 jusqu'au 30.9.2014	1.10.2013 jusqu'au 30.9.2014	1.10.2012 jusqu'au 30.9.2013	1.10.2012 jusqu'au 30.9.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		108		133
Loyers		130 017 907		129 643 335
Rentes de droits de superficie encaissées		471 030		468 611
Autres revenus		1 796 982		486 359
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		132 286 027		130 598 438
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	8 078 384		8 327 170	
Autres intérêts passifs	28 650		14 279	
Rentes de droits du superficie payées	921 401		920 975	
Entretien et réparations	14 035 183		13 864 028	
Administration des immeubles				
– Frais liés aux immeubles	3 612 756		3 977 340	
– Frais d'administration	549 675		429 396	
Impôts et taxes				
– Impôts immobiliers	1 194 199		1 176 926	
– Impôts sur le bénéfice et le capital	8 173 751		9 922 164	
Frais d'estimation et frais d'audit	401 517		417 463	
Amortissements sur mobilier	865		290	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	12 529 800		8 971 000	
– Prélèvements	–2 887 000		–2 510 000	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	11 580 257		11 106 327	
– à la banque dépositaire	517 757		509 362	
– au gestionnaire de biens immobiliers	5 021 511		5 007 042	
Frais relatifs au rapport de gestion	63 049		46 506	
Emoluments de surveillance	4 500		2 560	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	63 826 255	63 826 255	62 182 828	62 182 828
Résultat net		68 459 772		68 415 610
Gains et pertes en capitaux réalisés		–3 583 474 ¹⁾		382 693
Résultat réalisé		64 876 298		68 798 303
Gains et pertes en capitaux non réalisés		11 490 865		32 672 423
Résultat total		76 367 163		101 470 726
Utilisation du résultat				
Produit net de l'exercice		68 459 772		68 415 610
Report de l'exercice précédent		154 434		161 408
Résultat disponible pour la distribution		68 614 206		68 577 018
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		68 422 584		68 422 584
Report à nouveau		191 622		154 434

¹⁾ Un gain en capital de CHF 4 488 998 résultant de la vente d'immeubles a été réalisé durant l'exercice 2013/14. Suite à une décision fiscale du tribunal administratif, une perte en capital de CHF 8 072 472 réalisée lors de la vente d'immeubles durant l'exercice 2007/08 a en outre été comptabilisée. Dans le compte de fortune, les impôts dus en cas de liquidation ont été diminués du montant de la perte en capital.

Liste des immeubles

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

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation						
Aarau, General-Guisan-Strasse 52	1	126	4 658	7 016	1968	01.03.1959
Aarau, Maienzugstrasse 18, 20, in der «Telli»	2	23	1 008	1 639	1956	01.05.1957
Adliswil, Bernhofstrasse 51, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67	11	184	5 362	13 100	1966	01.05.1961
Bâle, Claragraben 101, 103, 105 / Klingenthalstrasse 12	4	167	5 674	3 179	1951	01.02.1959
Bâle, Davidsbodenstrasse 28	1	25	1 296	444	1963	01.10.1961
Bâle, Engelgasse 20, 22 / Lange Gasse 24, 26, 28	5	162	6 712	4 392	1960	01.10.1956
Bâle, Hohe-Winde-Strasse 4, 8	2	16	966	1 668	1953	01.04.1959
Bâle, Lehenmattstrasse 201	1	19	677	645	1958	01.01.1959
Bâle, Neuweilerstrasse 95	1	11	755	418	1993	01.07.1997
Bâle, Oberwilerstrasse 153, 155, 157, 159	4	75	4 411	2 103	1941	01.07.1943
Bâle, Schorenweg 20, 22, 30, 32	4	337	13 219	11 796	1961	01.03.1959
Bâle, Schützengraben 4, 6	2	45	2 452	1 011	1940	01.01.1942
Bâle, St.-Jakobs-Strasse 96	1	37	1 768	1 154	1984	01.06.1989
Berne, Mittelstrasse 16, 18, 20 / Seidenweg 17, 19, 21	6	249	5 788	3 858	1961	01.03.1959
Berne, Winkelriedstrasse 9, 11, 13 / Morgartenstrasse 6	3	149	4 882	5 738	1960	01.07.1959
Birsfelden, Sonnenbergstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	10	138	4 221	10 968	1970	01.03.1961
Bremgarten, Kapuzinerhügel 1a, 1b	2	42	1 693	3 418	1984	01.01.1998
Brugg, Badstrasse 33, Hochhaus	1	137	4 865	5 297	1963	01.08.1961
Chailly-Montreux, Chemin des Ecoliers 5, 7	2	61	2 045	1 988	1964	01.08.1963
Cham, Alpenblick 7, 9	2	145	4 784	8 206	1966	01.04.1962
Clarens, Rue du Lac 136	1	41	2 586	1 861	1958	01.02.1959
Colombier, Avenue de la Gare 16a	1	41	1 608	2 251	1962	01.04.1963
Corsier-sur-Vevey, Route de l'Esplanade 9, 10, 11, 12, 13, 14	6	101	3 841	4 505	1960	01.02.1959
Dietikon, Obere Reppischstrasse 61	1	28	875	832	1961	01.06.1960
Dottikon, Hofackerstrasse 7	1	55	1 608	2 997	1963	01.12.1971
Dübendorf, Wilstrasse 36	1	32	1 114	1 498	1995	01.08.1997
Fehraltorf*, Feldstrasse 6, 6a						
Fribourg, Avenue Général-Guisan 36 / Chemin des Roches 1, 3	3	105	4 766	5 440	1964	01.11.1962
Fribourg, Rue Chaillet 1 / Rue Joseph-Reichen 3, 5	3	46	3 065	1 311	1940	01.06.1938
Genève, Rue Cavour 4	1	27	1 337	275	1937	27.03.1950
Genève, Rue de l'Avenir 14, 16	2	44	2 502	767	1988	31.12.2002
Genève, Rue du Jura 17	1	11	1 057	258	2001	01.02.2003
Genève, Rue J.-Et.-Liotard 11	1	24	1 582	261	1939	30.04.1943
Givisiez*, Route de l'Epinay 8						
Gland, Route de Cité-Ouest 11, 13, 15, 17, 19	5	219	6 305	3 338	1990	01.04.2004
Glattbrugg, Im Hürdli 2, 4, 6	3	162	6 186	9 931	1981	01.09.1979
Goldach, Bachfeldstrasse 13	1	9	621	1 130	1995	01.12.1956
Goldach, Bachfeldstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	7	116	3 905	8 286	1954	01.12.1956
Hendschiken, Nussbaumweg 2, 4	2	43	1 470	1 944	1997	01.06.2008
Horgen, Hintere Etzelstrasse 23, 25 / Einsiedlerstrasse 208	5	56	2 307	3 611	2006	31.01.2003
Kloten, Eugen-Wyler-Weg 8, 10, 12 / Dorfstrasse 40, 42	5	70	2 354	1 157	1961	01.08.1960
Kloten, Obstgartenstrasse 16, 18, 20	3	36	1 285	2 190	1961	01.01.1962
Kloten, Schürbungertweg 4, 6	2	31	1 092	1 617	1961	01.12.1962
Kriens, Eichenspesstrasse 12	1	59	2 421	4 898	1983	01.03.1983
Kriens, Feldmühlestrasse 14, 16, 18, 20	4	70	2 520	4 187	1959	01.06.1959
Küsnacht, Oberwachtstrasse 11	1	11	546	874	1944	29.06.1979
Langenthal, «Hopferenfild»	3	125	4 165	6 468	2010	01.04.2009
Langenthal, Hopferen III	1	143	4 628	7 306	2013	21.02.2012
Lausanne, Avenue du Parc de la Rouvraie 14, 16	2	104	3 768	3 907	1974	01.12.1960
Lausanne, Avenue Riant-Mont 14	1	23	997	1 235	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 16	1	19	971	1 108	1940	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 18	1	18	929	962	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Riant-Mont 20	1	20	1 032	866	1942	24.03.1952
Lausanne, Avenue Warnery 10	1	15	770	397	1952	01.08.1956
Lausanne, Chemin de Bérée 44	1	51	1 636	2 032	1994	13.07.1994
Lausanne, Chemin de Champrilly 23, 25	2	107	2 520	3 473	1957	01.03.1959
Lausanne, Chemin de Champrilly 6, 8, 10, 12	4	107	3 473	5 374	1955	01.04.1957
Lausanne, Chemin de Lucinge 1	1	23	1 255	788	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 3	1	19	1 033	435	1940	24.10.1941
Lausanne, Chemin de Lucinge 5	1	22	1 210	555	1940	24.10.1941
Lausanne, Route de la Clochette 6, 6A	2	106	2 854	2 688	1991	01.04.2004
Lausanne, Route du Pavement 5, 7, 9	3	306	7 767	11 198	1969	01.12.1960
Lenzburg, Dragonerstrasse 53	1	58	1 571	5 538	1983	01.07.1983
Littau, Längweiher 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	8	260	10 131	11 082	1978	01.04.2009
Lucerne, «Citybay»	1	97	5 028	1 812	2011	02.02.2009
Malters, Halde 5, 7 / Sigristhalde 2, 4, «Sigrispartk»	4	81	3 416	4 712	2008	30.12.2006
Mont-sur-Lausanne, Chemin des Piécettes 4	1	47	1 535	2 277	1991	01.04.2004

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾					Pièces 5+
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	
Propriété exclusive	11 389 000	17 190 000	988 391	7 413	0,75	980 978	-	16	34	16	-
Propriété exclusive	1 884 000	3 808 000	210 936	-	-	210 936	6	-	6	6	-
Propriété exclusive	14 094 000	24 200 000	1 330 724	10 573	0,79	1 320 151	8	-	36	28	-
Propriété exclusive	12 632 000	23 410 000	1 363 888	71 032	5,21	1 292 856	38	18	28	2	-
Propriété exclusive	3 014 000	4 858 000	270 348	465	0,17	269 883	5	18	-	-	-
Propriété exclusive	16 778 050	28 030 000	1 625 697	15 053	0,93	1 610 644	19	12	16	26	14
Propriété exclusive	2 365 000	4 785 000	243 902	1 386	0,57	242 516	-	2	2	6	2
Propriété exclusive	1 594 000	3 107 000	174 546	3 801	2,18	170 745	-	4	8	-	-
Propriété exclusive	3 207 000	3 418 000	200 808	-	-	200 808	-	-	5	3	-
Propriété exclusive	9 818 000	17 180 000	944 343	50 966	5,40	893 377	23	25	18	-	-
Propriété exclusive	23 780 000	46 230 000	2 690 772	40 068	1,49	2 650 704	16	48	116	16	-
Propriété exclusive	4 531 182	9 900 000	537 120	496	0,09	536 624	3	11	8	5	3
Propriété exclusive	7 049 000	5 788 000	389 180	7 770	2,00	381 410	3	12	8	-	-
Propriété exclusive	15 892 000	28 960 000	1 577 236	7 477	0,47	1 569 759	7	10	53	14	5
Propriété excl. en droit de superficie	7 939 000	16 610 000	1 094 620	4 326	0,40	1 090 294	-	8	40	24	-
Propriété exclusive	11 384 000	19 620 000	1 051 524	33 219	3,16	1 018 305	-	20	34	16	-
Propriété exclusive	4 645 000	4 614 000	288 060	9 985	3,47	278 075	-	-	5	9	1
Propriété exclusive	10 287 000	15 010 000	940 516	4 677	0,50	935 839	-	-	30	31	-
Propriété exclusive	3 122 000	3 320 000	306 391	222	0,07	306 169	6	5	11	6	1
Propriété exclusive	17 701 150	28 890 000	1 512 195	34 040	2,25	1 478 155	-	23	29	10	-
Propriété exclusive	4 019 000	6 170 000	444 000	348	0,08	443 652	-	5	16	11	-
Propriété exclusive	3 703 000	5 159 000	319 956	637	0,20	319 319	-	-	12	12	-
Propriété exclusive	8 500 000	12 470 000	738 996	-	-	738 996	-	16	10	25	-
Propriété exclusive	2 312 000	4 200 000	230 076	4 490	1,95	225 586	5	-	5	5	-
Propriété exclusive	3 046 000	5 714 000	340 936	4 687	1,37	336 249	-	-	12	12	-
Propriété exclusive	5 278 000	5 304 000	298 377	4 675	1,57	293 702	-	6	6	2	-
			74 992	405	0,54	74 587					
Propriété exclusive	8 784 000	16 230 000	902 950	1 332	0,15	901 618	1	15	32	23	1
Propriété exclusive	6 384 000	10 640 000	562 801	560	0,10	562 241	-	24	19	3	-
Propriété exclusive	1 495 483	3 236 000	324 711	-	-	324 711	1	10	13	-	-
Propriété exclusive	8 555 600	11 220 000	746 117	625	0,08	745 492	-	1	2	10	10
Propriété exclusive	3 895 100	5 015 000	273 292	-	-	273 292	-	1	-	3	7
Propriété exclusive	1 608 687	4 210 000	334 512	2 780	0,83	331 732	-	2	20	2	-
			-	-	-	-					
Propriété exclusive	23 049 000	23 640 000	1 474 465	12 245	0,83	1 462 220	-	6	46	8	6
Propriété exclusive	21 359 000	24 180 000	1 371 780	33 463	2,44	1 338 317	-	15	15	36	-
Propriété exclusive	1 952 500	2 014 000	116 820	-	-	116 820	-	1	5	2	-
Propriété exclusive	10 694 500	12 360 000	773 796	17 165	2,22	756 631	-	3	24	25	-
Propriété exclusive	4 278 300	4 368 000	256 416	1 705	0,66	254 711	-	-	11	5	-
Propriété exclusive	11 857 000	13 940 000	691 671	9 395	1,36	682 276	-	-	9	10	-
Propriété exclusive	6 125 000	11 720 000	636 717	90	0,01	636 627	8	14	21	1	-
Propriété exclusive	3 117 000	5 317 000	326 203	-	-	326 203	-	-	12	6	-
Propriété exclusive	2 761 000	5 188 000	273 286	-	-	273 286	-	4	10	4	-
Propriété exclusive	6 272 000	5 840 000	417 984	4 670	1,12	413 314	-	1	7	8	7
Propriété exclusive	4 250 000	9 994 000	538 161	3 646	0,68	534 515	-	-	20	20	-
Propriété exclusive	1 454 000	3 124 000	145 693	-	-	145 693	3	3	3	-	-
Propriété exclusive	14 490 000	15 590 000	827 106	16 276	1,97	810 830	4	6	14	22	-
Propriété exclusive	18 134 000	18 980 000	1 035 762	91 012	8,79	944 750	-	13	23	13	-
Propriété exclusive	10 074 000	10 770 000	762 351	6 038	0,79	756 313	-	2	26	16	-
Propriété exclusive	2 355 824	4 529 000	252 051	-	-	252 051	9	9	1	-	-
Propriété exclusive	1 103 106	2 606 000	198 943	575	0,29	198 368	9	9	1	-	-
Propriété exclusive	1 298 769	2 326 000	181 614	-	-	181 614	6	11	1	-	-
Propriété exclusive	1 365 336	2 611 000	199 062	340	0,17	198 722	8	10	2	-	-
Propriété exclusive	1 520 950	2 919 000	173 243	-	-	173 243	-	8	5	-	-
Propriété exclusive	7 185 800	7 239 000	432 194	1 181	0,27	431 013	-	17	6	2	-
Propriété exclusive	4 964 000	9 749 000	570 291	310	0,05	569 981	22	27	8	1	1
Propriété exclusive	6 875 900	12 010 000	668 503	2 523	0,38	665 980	4	21	31	4	-
Propriété exclusive	2 236 540	4 610 000	262 575	418	0,16	262 157	4	7	6	1	-
Propriété exclusive	1 997 041	3 859 000	219 888	-	-	219 888	5	11	1	1	-
Propriété exclusive	2 215 669	4 444 000	260 766	-	-	260 766	4	5	6	1	-
Propriété exclusive	10 887 000	10 750 000	745 864	11 246	1,51	734 618	6	16	22	2	-
Propriété exclusive	17 086 000	23 530 000	1 641 043	7 970	0,49	1 633 073	3	24	50	19	12
Propriété exclusive	6 874 000	6 863 000	377 723	71 924	19,04	305 799	-	1	11	6	-
Propriété exclusive	29 667 000	29 920 000	1 957 549	15 251	0,78	1 942 298	-	48	35	42	6
Propriété exclusive	25 720 000	30 080 000	1 544 141	6 715	0,43	1 537 426	-	17	19	10	-
Propriété exclusive	11 008 000	11 950 000	631 194	12 679	2,01	618 515	-	-	14	18	-
Propriété exclusive	5 341 000	5 935 000	400 808	24 372	6,08	376 436	4	4	8	4	-

Appartements									Immeubles à usage professionnel							
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
66	4 614	99,06	58	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	0,94	
18	1 008	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
72	5 196	96,90	104	-	-	-	-	-	-	-	8	166	8	166	3,10	
86	4 596	81,00	68	7	576	1	39	2	258	1	2	2	203	13	1 078	19,00
23	1 017	78,47	-	-	-	1	49	-	-	-	-	1	230	2	279	21,53
87	6 324	94,22	68	3	152	-	-	-	-	-	4	236	7	388	5,78	
12	954	98,76	3	-	-	-	-	-	-	-	1	12	1	12	1,24	
12	677	100,00	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	690	91,39	-	-	-	1	32	-	-	-	2	33	3	65	8,61	
66	4 061	92,07	-	3	219	1	83	-	-	2	36	3	12	9	350	7,93
196	13 204	99,89	139	-	-	-	-	-	-	-	2	15	2	15	0,11	
30	2 353	95,96	12	-	-	1	84	-	-	-	2	15	3	99	4,04	
23	1 576	89,14	11	-	-	2	189	-	-	-	1	3	3	192	10,86	
89	5 283	91,28	145	1	29	-	-	-	-	8	326	6	150	15	505	8,72
72	4 872	99,80	76	-	-	-	-	-	-	-	1	10	1	10	0,20	
70	4 170	98,79	64	-	-	-	-	-	-	-	4	51	4	51	1,21	
15	1 693	100,00	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
61	4 582	94,18	75	1	283	-	-	-	-	-	-	-	1	283	5,82	
29	2 045	100,00	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
62	4 784	100,00	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32	2 010	77,73	8	1	576	-	-	-	-	-	-	-	1	576	22,27	
24	1 608	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
51	3 826	99,61	49	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	0,39	
15	875	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 608	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	
14	1 114	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	
72	4 676	98,11	32	-	-	-	-	-	-	1	90	-	-	1	90	1,89
46	3 065	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 228	91,85	-	-	-	1	75	-	-	-	2	34	3	109	8,15	
23	2 013	80,46	18	3	489	-	-	-	-	-	-	-	3	489	19,54	
11	1 057	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	1 582	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
66	6 027	95,59	146	-	-	1	140	-	-	4	138	2	-	7	278	4,41
66	6 108	98,74	93	-	-	-	-	-	-	-	3	78	3	78	1,26	
8	613	98,71	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	1	8	1,29	
52	3 875	99,23	61	-	-	-	-	-	-	-	3	30	3	30	0,77	
16	1 436	97,69	25	-	-	-	-	-	-	-	2	34	2	34	2,31	
19	2 300	99,70	36	-	-	-	-	-	-	-	1	7	1	7	0,30	
44	2 294	97,45	23	-	-	-	-	-	-	-	3	60	3	60	2,55	
18	1 285	100,00	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	1 062	97,25	12	-	-	-	-	-	-	-	1	30	1	30	2,75	
23	2 320	95,83	30	-	-	-	-	-	-	-	6	101	6	101	4,17	
40	2 520	100,00	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	513	93,96	-	-	-	-	-	-	-	-	2	33	2	33	6,04	
46	4 056	97,38	70	-	-	-	-	-	-	-	9	109	9	109	2,62	
49	4 338	93,73	74	-	-	-	-	-	-	-	20	290	20	290	6,27	
44	3 768	100,00	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	943	94,58	3	-	-	1	54	-	-	-	-	-	1	54	5,42	
19	971	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	929	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
20	1 032	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	668	86,75	-	2	102	-	-	-	-	-	-	-	2	102	13,25	
25	1 607	98,23	25	-	-	-	-	-	-	1	29	-	-	1	29	1,77
59	2 520	100,00	48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
60	3 433	98,85	43	-	-	-	-	-	-	-	4	40	4	40	1,15	
18	1 255	100,00	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18	1 033	100,00	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16	1 080	89,26	4	-	-	2	130	-	-	-	-	-	2	130	10,74	
46	2 686	94,11	57	-	-	-	-	-	-	3	168	-	-	3	168	5,89
108	7 499	96,55	192	-	-	1	96	-	-	-	5	172	6	268	3,45	
18	1 571	100,00	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
131	10 119	99,88	123	-	-	-	-	-	-	-	6	12	6	12	0,12	
46	4 197	83,47	47	1	291	-	-	1	404	2	136	-	-	4	831	16,53
32	3 330	97,48	42	-	-	-	-	-	-	-	7	86	7	86	2,52	
20	1 352	88,08	24	-	-	2	175	-	-	-	1	8	3	183	11,92	

Liste des immeubles

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Morges, Avenue Paderewski 26a-c, en Bonjean, Parz.-No. 4120	1	110	5 150	5 336	2013	26.05.2011
Neuchâtel, Faubourg de l'Hôpital 33, 35, 37	3	72	3 533	4 356	1933	24.11.1942
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 14	1	75	2 332	2 513	1965	01.01.1963
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17	2	100	4 314	3 000	1965	01.01.1963
Neuhausen, Durstgrabenstrasse 6, 8	2	22	1 104	1 233	1960	01.10.1961
Nussbaumen près de Baden, Kornweg 6 / General-Guisan-Strasse 53	2	43	1 400	2 340	1962	01.09.1961
Olten, Mühletalweg 12, 18, 20, 22	5	109	3 715	5 774	1989	01.07.2008
Olten, Mühletalweg 3	1	63	2 607	5 136	1960	01.08.1959
Olten, Mühletalweg 5	1	159	4 164	4 570	1963	01.12.1956
Olten, Starkkircherstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21	10	105	4 470	6 213	1953	01.09.1978
Ostermundigen, Zossstrasse 7, 9, 11	3	26	1 174	1 767	1959	01.11.1958
Pfäffikon, Bründlerstrasse 5, 7	2	29	1 176	1 993	1957	01.01.1957
Pregny-Chambésy, Chemin des Cornillons 66, 68, 70, 90 92, 94, 96, 98, 100, 102	10	216	10 197	31 908	2002	05.10.2000
Prilly, Avenue du Chablais 43	1	48	1 873	1 815	1993	01.04.2004
Regensdorf, Ostring 35, 37a, 37b, 39	4	96	3 190	4 489	2006	01.05.1961
Remetschwil*, Mattächer 5a, 5b, 7a, 7b						
Renens, Route du Silo 26, 28, 30, 32, 34, 36, «La Vaudaire»	6	167	6 279	6 206	2004	17.07.2003
Rheinfelden, Alte Saline 18, 20, 22, 24, 26	5	91	3 491	4 918	1992	01.10.2002
Rohr, Hauptstrasse 23a, 23b, 23c / Gislifluhstrasse 4, 6, «Auenpark»	5	147	5 985	12 434	2004	28.03.2003
Romont*, Route de la Condémine 5, 5a						
Rothrist, Bernstrasse 120, 120a, 120b, 120c	4	85	3 549	3 357	1982	01.03.1987
Rothrist, Sennhofweg 1, 3	2	45	1 512	2 834	1960	01.07.1959
Sargans, Malerva Süd	5	178	6 234	11 725	2010	24.10.2008
Sargans, Malerva Süd, 3. Etappe	1	139	4 809	7 397	2012	18.03.2011
Siebnen, Kapellstrasse 3	1	49	1 512	1 543	1983	01.04.1983
Soleure, St. Josefsgasse 14 / Schützenmattstrasse 14, 16, 18, 20	5	82	2 602	4 132	1964	01.12.1960
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 74, 76, 78, 80	4	51	2 540	2 982	1965	01.12.1971
Steinhausen, Pilatusstrasse 9, 11, 13, 15, 17	5	77	2 797	5 527	1964	01.11.1963
Suhr, Metzgergasse 7	1	46	1 185	1 825	1965	01.12.1971
Thalwil, Tannstrasse 2, 4 / Albisstrasse 35, 37	4	37	1 944	3 271	1957	01.09.1958
Thoun, Hohmadstrasse 17, 17a	2	32	1 269	1 693	1957	01.01.1959
Thoun, Jungfraustrasse 15, 15a	2	28	1 262	1 605	1961	01.12.1959
Tübach, Kirchstrasse 1	2	37	1 499	1 870	2006	01.10.2006
Turgi, Grubstrasse 12	1	56	1 810	2 356	1966	01.12.1971
Urdorf, Bahnhofstrasse 53, 55, 57, 59, 61	5	70	2 701	5 251	1965	01.05.1961
Uster, Ackerstrasse 3, 5, 7, 9, 11	5	94	2 958	5 444	1959	01.01.1959
Uznach, Zürcherstrasse 86 / St. Josefstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11	7	127	3 701	7 897	1985/1986/ 1987/1988	01.04.2004
Uzwil, Waldhofstrasse 11a, 11b	2	35	1 155	2 346	1984	01.05.1987
Viganello, Salita Viarno 16	1	28	1 206	1 229	1989	01.04.1989
Villeneuve, Pont-Noir 5, 7	2	78	2 400	4 777	1989	01.09.1988
Volketswil, Ackerstrasse 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55	7	162	6 120	9 038	1995	01.08.2002
Wallisellen, Archengässli 3, 5	2	40	1 490	1 463	1961	01.06.1996
Wettingen, Bahnhofstrasse 9	1	19	810	1 058	1961	01.12.1971
Wetzikon, Feldweg 10, 12 / Stationsstrasse 44, 46	4	86	2 509	1 951	1962	01.11.1960
Widen, Bellikerstrasse 221, 223, 225, 227	4	49	1 944	3 879	1973	01.03.1974
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	4	44	1 624	2 869	1960	01.11.1958
Winterthur, Langgasse 29, 31	2	32	1 415	759	1958	01.11.1956
Winterthur, St. Gallerstrasse 82, 84	2	31	1 543	937	1937	01.10.1941
Yverdon-les-Bains, Chemin de Fontenay 22 / Rue de Neuchâtel 41	2	84	3 714	1 113	1960	01.04.1959
Zufikon, Bachhaldenstrasse 23, 25, 27, 29, 31, 33	6	94	3 361	6 533	1974	01.03.1979
Zurich, Baurstrasse 30, 32, 34, 36, 38	5	60	4 650	937	1939	24.11.1938
Zurich, Brahmstrasse 10, 12	2	22	1 419	1 967	1945	01.06.1946
Zurich, Bremgartnerstrasse 82	1	19	826	366	1957	01.12.1958
Zurich, Brunastr. 41 / Kurfirstenstr. 17, 21, 23, 25, 27, 29, 31 / Scheideggstr. 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68	5	108	4 447	13 230	1942	05.03.1941
Zurich, General-Wille-Strasse 17	1	20	982	356	1939	01.01.1941
Zurich, Kurfirstenstrasse 28, 30	2	13	285	891	1945	30.06.1943
Zurich, Margrit-Rainer-Strasse 16, 18, 20, 22, «Am Föhrenhain»	4	142	7 812	5 495	2000	01.04.1999
Zurich, Neugasse 80	1	19	1 212	396	1934	01.01.1942
Zurich, Röschibachsteig 1	1	10	665	496	1940	01.04.1941
Zurich, Schimmelstrasse 11	1	17	835	378	1938	01.10.1938
Zurich, Schimmelstrasse 12	1	13	1 001	309	1938	01.09.1941
Zurich, Stampfenbachstrasse 105, 107	2	37	2 388	592	1939	15.07.1938
Zurich, Uetlibergstrasse 25, 27, 29	3	36	2 362	1 189	1938	01.10.1940
Zurich, Werdstrasse 121, 123, 125	3	36	2 510	1 189	1938	01.07.1938
Zurich, Wildbachstrasse 22	1	11	750	302	1940	01.09.1941
Zurich, Witikonstrasse 497, 499, 515	3	45	1 734	2 767	1966	01.06.1962
Total I	362	9 637	368 085	473 191		

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	34 549 000	34 630 000	1 852 320	321 575	17,36	1 530 745	1	14	21	20	-
Propriété exclusive	2 132 075	5 829 000	535 304	5 874	1,10	529 430	15	14	18	1	5
Propriété exclusive	7 449 000	8 084 000	492 248	15 280	3,10	476 968	-	5	14	8	1
Propriété exclusive	11 312 000	14 050 000	826 425	-	-	826 425	10	5	32	12	2
Propriété exclusive	2 126 300	2 730 000	186 552	-	-	186 552	-	-	8	8	-
Propriété exclusive	4 288 000	5 579 000	297 346	-	-	297 346	-	12	6	2	2
Propriété exclusive	11 588 000	9 775 000	647 502	21 804	3,37	625 698	4	7	16	8	3
Propriété exclusive	7 658 000	9 592 000	565 740	3 333	0,59	562 407	-	17	15	7	-
Propriété exclusive	14 760 000	17 160 000	974 561	41 647	4,27	932 914	12	25	14	15	-
Propriété exclusive	11 217 000	12 410 000	784 994	14 320	1,82	770 674	-	-	47	13	-
Propriété exclusive	2 737 000	4 713 000	253 712	4 918	1,94	248 794	-	-	12	6	-
Propriété exclusive	2 019 000	4 433 000	261 387	22 927	8,77	238 460	-	4	4	8	-
Propriété exclusive	52 873 000	62 830 000	3 963 752	177 119	4,47	3 786 633	-	-	-	24	44
Propriété par étage	4 956 000	6 742 000	418 902	686	0,16	418 216	-	12	8	-	-
Propriété exclusive	12 262 000	15 140 000	779 188	14 235	1,83	764 953	-	-	10	18	2
			123 615	3 023	2,45	120 592					
Propriété exclusive	22 298 000	23 940 000	1 369 613	17 196	1,26	1 352 417	-	12	3	18	27
Propriété exclusive	10 324 000	12 310 000	719 191	18 908	2,63	700 283	-	2	16	17	2
Propriété exclusive	20 556 000	20 690 000	1 159 078	60 578	5,23	1 098 500	-	-	4	29	6
			22 423	-	-	22 423					
Propriété exclusive	10 233 000	10 610 000	674 155	79 802	11,84	594 353	-	-	15	15	2
Propriété exclusive	2 676 400	4 631 000	285 252	4 935	1,73	280 317	-	-	24	-	-
Propriété exclusive	22 049 000	24 270 000	1 339 092	49 667	3,71	1 289 425	3	13	27	25	2
Propriété exclusive	18 119 000	18 840 000	1 053 316	12 040	1,14	1 041 276	-	24	18	12	-
Propriété exclusive	5 929 000	5 606 000	364 925	35 013	9,59	329 912	2	3	8	6	-
Propriété exclusive	6 163 000	8 554 000	568 441	11 597	2,04	556 844	-	3	22	10	-
Propriété exclusive	9 240 000	11 040 000	579 543	2 294	0,40	577 249	-	-	20	20	-
Propriété exclusive	5 928 000	13 150 000	645 266	-	-	645 266	-	-	22	12	-
Propriété exclusive	2 563 000	4 055 000	237 190	1 263	0,53	235 927	-	10	5	5	-
Propriété exclusive	3 888 000	9 686 000	464 191	-	-	464 191	-	-	6	6	12
Propriété exclusive	2 678 000	3 855 000	289 403	5 347	1,85	284 056	6	3	15	-	-
Propriété exclusive	2 505 000	3 883 000	242 224	1 745	0,72	240 479	-	6	-	12	-
Propriété exclusive	5 253 700	5 273 000	286 276	53 852	18,81	232 424	-	-	3	6	3
Propriété exclusive	5 410 000	7 048 000	398 793	7 753	1,94	391 040	8	8	16	-	-
Propriété exclusive	8 815 000	13 090 000	698 716	5 350	0,77	693 366	1	9	17	7	2
Propriété exclusive	6 302 000	11 820 000	713 935	4 650	0,65	709 285	-	-	22	22	-
Propriété exclusive	9 755 000	9 796 000	710 516	37 764	5,32	672 752	-	4	20	4	7
Propriété exclusive	4 705 000	3 798 000	228 879	28 935	12,64	199 944	4	-	3	8	-
Propriété exclusive	4 146 000	3 667 000	242 700	31 333	12,91	211 367	-	-	3	6	2
Propriété exclusive	9 861 000	7 332 000	535 670	390	0,07	535 280	-	-	16	16	-
Propriété exclusive	24 978 000	27 210 000	1 486 205	32 596	2,19	1 453 609	-	6	24	40	-
Propriété exclusive	5 999 000	7 587 000	404 395	270	0,07	404 125	-	7	14	-	-
Propriété exclusive	1 946 000	3 286 000	178 861	-	-	178 861	-	2	3	6	-
Propriété exclusive	6 021 000	10 430 000	614 146	10 540	1,72	603 606	4	4	16	16	-
Propriété exclusive	6 029 000	7 167 000	422 772	11 305	2,67	411 467	3	4	10	10	-
Propriété exclusive	2 639 000	5 484 000	322 939	2 954	0,91	319 985	-	-	18	6	-
Propriété exclusive	2 691 000	6 941 000	345 625	-	-	345 625	3	5	12	4	-
Propriété exclusive	1 049 000	3 597 000	226 114	200	0,09	225 914	4	3	9	3	-
Propriété exclusive	5 982 000	10 050 000	607 468	-	-	607 468	7	16	16	8	1
Propriété exclusive	11 062 000	13 870 000	776 234	2 462	0,32	773 772	-	4	18	18	4
Propriété exclusive	5 796 000	24 560 000	1 183 835	-	-	1 183 835	-	30	30	-	-
Propriété exclusive	3 362 000	8 551 000	426 422	-	-	426 422	-	18	4	-	-
Propriété exclusive	2 609 300	5 010 000	249 071	-	-	249 071	8	6	5	-	-
Propriété exclusive	51 511 650	66 259 000	1 476 660	2 360	0,16	1 474 300	-	11	21	12	1
Propriété exclusive	2 448 000	6 792 000	347 970	-	-	347 970	-	16	-	1	-
Propriété exclusive	1 623 000	2 787 000	127 158	240	0,19	126 918	-	2	1	1	-
Propriété exclusive	26 454 000	37 820 000	1 964 948	10 310	0,52	1 954 638	6	20	16	32	-
Propriété exclusive	1 709 000	6 485 000	353 149	5 552	1,57	347 597	1	5	11	-	-
Propriété exclusive	681 000	3 218 000	182 187	-	-	182 187	1	4	5	-	-
Propriété exclusive	1 720 000	4 439 000	211 496	-	-	211 496	5	5	5	-	-
Propriété exclusive	1 477 000	3 909 000	197 352	-	-	197 352	-	-	5	5	-
Propriété exclusive	4 361 700	13 150 000	645 640	5 144	0,80	640 496	-	-	16	8	-
Propriété exclusive	4 097 000	13 550 000	643 048	3 248	0,51	639 800	-	16	16	1	-
Propriété exclusive	4 730 000	11 480 000	612 587	-	-	612 587	-	14	22	-	-
Propriété exclusive	1 299 000	4 175 000	184 640	-	-	184 640	-	-	10	-	-
Propriété exclusive	5 776 000	8 609 000	451 449	13 607	3,01	437 842	8	-	8	4	5
	1 089 629 612	1 508 508 000	85 133 283	1 892 658	2,22	83 240 625	356	1 035	1 952	1 194	211

Appartements										Immeubles à usage professionnel							
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%		
56	5 150	100,00	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
53	3 533	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
28	2 015	86,41	37	-	-	-	-	-	1	50	9	267	10	317	13,59		
61	4 040	93,65	21	2	226	-	-	-	-	-	16	48	18	274	6,35		
16	1 104	100,00	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
22	1 358	97,00	19	-	-	-	-	-	-	-	2	42	2	42	3,00		
38	3 123	84,06	63	-	-	-	-	1	190	1	27	6	375	8	592	15,94	
39	2 607	100,00	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
66	4 164	100,00	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
60	4 300	96,20	43	2	170	-	-	-	-	-	-	-	2	170	3,80		
18	1 152	98,13	6	-	-	-	-	-	-	-	2	22	2	22	1,87		
16	1 176	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
68	10 092	98,97	143	-	-	-	-	-	3	77	2	28	5	105	1,03		
20	1 249	66,68	19	-	-	1	180	-	-	8	444	-	-	9	624	33,32	
30	3 086	96,74	58	-	-	-	-	-	-	-	8	104	8	104	3,26		
60	6 279	100,00	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
37	3 296	94,41	42	-	-	-	-	-	-	-	12	195	12	195	5,59		
39	4 886	81,64	89	-	-	2	308	-	-	5	130	12	661	19	1 099	18,36	
32	2 991	84,28	45	4	331	1	174	-	-	-	3	53	8	558	15,72		
24	1 512	100,00	20	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-		
70	6 072	97,40	98	-	-	-	-	-	-	-	10	162	10	162	2,60		
54	4 728	98,32	79	-	-	-	-	-	-	-	6	81	6	81	1,68		
19	1 460	96,56	27	-	-	-	-	-	-	-	3	52	3	52	3,44		
35	2 602	100,00	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
40	2 540	100,00	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
34	2 768	98,96	41	-	-	-	-	-	2	29	-	-	2	29	1,04		
20	1 185	100,00	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
24	1 944	100,00	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
24	1 269	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
18	1 218	96,51	8	-	-	-	-	-	-	-	2	44	2	44	3,49		
12	1 404	93,66	19	-	-	-	-	-	-	-	6	95	6	95	6,34		
32	1 768	97,68	21	-	-	-	-	-	-	-	3	42	3	42	2,32		
36	2 671	98,89	32	-	-	-	-	-	-	-	2	30	2	30	1,11		
44	2 910	98,38	48	1	17	-	-	-	-	-	1	31	2	48	1,62		
35	3 007	81,25	74	-	-	2	414	-	-	1	23	15	257	18	694	18,75	
15	1 120	96,97	18	-	-	-	-	-	-	-	2	35	2	35	3,03		
11	1 206	100,00	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
32	2 400	100,00	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
70	6 120	100,00	92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
21	1 490	100,00	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
11	778	96,05	7	-	-	-	-	-	-	-	1	32	1	32	3,95		
40	2 480	98,84	44	-	-	-	-	-	1	14	1	15	2	29	1,16		
27	1 944	100,00	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
24	1 578	97,17	16	-	-	-	-	-	-	-	4	46	4	46	2,83		
24	1 415	100,00	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
19	1 371	88,85	9	1	136	-	-	-	1	35	1	1	3	172	11,15		
48	3 321	89,42	31	5	393	-	-	-	-	-	-	-	5	393	10,58		
44	3 302	98,24	46	-	-	-	-	-	-	-	4	59	4	59	1,76		
60	4 650	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
22	1 419	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
19	826	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
45	4 431	99,64	60	-	-	-	-	-	-	-	3	16	3	16	0,36		
17	967	98,47	2	-	-	-	-	-	-	-	1	15	1	15	1,53		
4	272	95,44	8	-	-	-	-	-	-	-	1	13	1	13	4,56		
74	7 443	95,28	61	-	-	3	303	-	-	2	48	2	18	7	369	4,72	
17	1 113	91,83	-	1	54	-	-	-	-	-	1	45	2	99	8,17		
10	665	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
15	810	97,01	-	-	-	-	-	-	1	21	1	4	2	25	2,99		
10	930	92,91	2	1	71	-	-	-	-	-	-	-	1	71	7,09		
24	2 178	91,21	-	-	-	1	60	-	-	7	62	5	88	13	210	8,79	
33	2 362	100,00	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-		
36	2 510	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
10	726	96,80	-	-	-	-	-	-	-	-	1	24	1	24	3,20		
25	1 656	95,50	16	-	-	-	-	-	-	-	4	78	4	78	4,50		
4 748	353 243	95,97	4 492	39	4 115	25	2 585	4	852	55	1 885	274	5 405	397	14 842	4,03	

Liste des immeubles

Localité, adresse	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles à usage commercial						
Aarau, Entfelderstrasse 2, 4, «Atrium»	1	132	6 280	2 804	2001	01.03.2000
Bâle, Güterstrasse 180 / Jurastrasse 4, 10 / Pfeffingerstrasse 55, «Gundelitor»	4	400	19 323	5 673	1978	01.02.2005
Bâle, Steinenvorstadt 27, 29	2	27	2 835	477	1985	01.07.1998
Berne, Neuengasse 43	1	34	2 708	756	1958	01.01.1959
Brugg, Bahnhofstrasse 5	1	42	1 930	955	1986	01.03.1995
Chiasso, Corso San Gottardo 30	1	33	3 018	841	1971	01.06.1962
Chiasso, Vicolo dei Calvi (Parkplätze)	–	32	–	833	1971	01.06.1962
Genève, Rue des Confessions 19, 21 (Garagen)	1	50	–	1 796	1952	01.01.1956
Lucerne, Weinmarkt 11 / Rössligasse 17	1	36	1 736	333	1956	01.10.1956
Lucerne, Weinmarkt 9 / Rössligasse 21	1	25	1 962	360	1958	01.09.1956
Renens, Rue de Lausanne 21	1	26	3 046	832	1905	01.04.2004
Soleure, Domacherstrasse 26, 28, «perron 1»	1	189	13 505	5 391	2009	21.12.2006
St-Gall, St.-Leonhard-Strasse 35, «Neumarkt 1»	1	134	7 086	2 267	1963	01.01.1959
St-Gall, St.-Leonhard-Strasse 39, «Neumarkt 2»	1	247	8 414	2 777	1967	01.01.1962
Uzwil, Bahnhofstrasse 82, «Mühlehof»	1	109	4 988	2 543	2010	09.02.2009
Vevey, Avenue de la Gare 9 / Rue Simplon 48	2	52	3 317	1 212	1991	01.07.1999
Wil, Bronschhoferstrasse 2, 4	2	72	5 211	1 791	1968	01.12.2008
Wohlen*, Zentralstrasse 21, «City-Haus»						
Zoug, Grafenauweg 4 (Ost II), 6 (Ost I), 8 (West I), 10 (West II)	4	362	16 987	8 869	1993	01.12.1998
Zurich, Gottfried-Keller-Strasse 7	1	72	3 857	837	1966	01.09.1958
Zurich, Hottingerstrasse 14	1	27	1 114	665	1977	03.08.1976
Zurich, Kanzleistrasse 57	1	74	2 324	994	1982	01.08.1995
Zurich, Sihlcity	1	1 138	11 328	4 871	2007	26.06.2003
Zurich, Tödistrasse 48	1	34	3 447	702	1957	01.12.1956
Total II	31	3 347	124 416	48 579		
Immeubles à usage mixte						
Bad Ragaz, Bartholoméplatz 3	1	35	1 746	671	1920	01.04.2008
Bâle, Colmarerstrasse 26, 28	2	22	1 152	515	1955	01.10.1956
Berne, Mittelstrasse 23	1	25	1 183	543	1956	01.07.1957
Berne, Monbijoustrasse 75	1	28	2 164	710	1938	01.05.1938
Bülach, Winterthurerstrasse 3, 5 / Bahnhofstrasse 22	2	49	2 039	1 545	1960	01.04.1959
Hombrechtikon*, Im Zentrum Breiten 2, 4, 6, 8						
Horgen, Dammstrasse 12, 14, 16	1	107	5 531	4 034	1988	01.07.2010
Horgen, Einsiedlerstrasse 400, 402, 404	3	41	1 422	1 823	1991	01.12.1997
Kloten, Dorfstrasse 27, 29, 29a	3	38	1 670	2 301	1899/1987	01.07.2007
Minusio, Via Motta 7, «Casa Mariagrazia»	1	47	1 383	843	1986	01.05.2008
Morges, Avenue Paderewski 32a, 32b, en Bonjean, Parz.-No. 754	1	37	1 630	2 592	2013	30.05.2011
Pratteln, Burggartenstrasse 2, 4, 4a	3	58	2 658	1 218	1960	01.11.1959
Wil, Bronschhoferstrasse 79, 81, Höhenstrasse 46, 48	4	145	3 929	6 430	1990	01.08.2011
Winterthur, Ruhtalstrasse 12	1	43	2 160	1 768	1957	01.12.1956
Zurich, Seefeldstrasse 26, 28, 32, 34	4	88	3 955	1 408	1940	01.10.1938
Total III	28	763	32 622	26 401		
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction						
Bâle, Schorenweg 36	1	196	–	4 233	2016	08.10.2012
Dübendorf, Überlandstrasse, «Giessen-Areal»	2	375	12 057	23 561	2019	27.03.2014
Neuchâtel, Route des Gouttes, «Le Domaine du Lac»	1	–	–	3 153	2015	16.07.2014
Winterthur, Else-Züblin-Strasse 83, «Roy»	1	–	–	9 518	2016	26.06.2013
Total IV	5	571	12 057	40 465		
Immeubles en droit de superficie						
Olten, Wilerfeld	1	3	3	11 260	Donneur de permis de bâtir	01.08.1958
Zurich, Rennweg 19	1	1	84	285	Donneur de permis de bâtir	01.03.1973
Total V	2	4	87	11 545		
Total général	428	14 322	537 267	600 181		

* Immeubles vendus durant la période sous revue

1) Non annualisé

2) Copropriété ¹¹⁶/₁₀₀₀ = 4 871 m² (surface totale de l'immeuble = 41 991 m²)

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	21 662 000	24 910 000	1 518 650	1 292	0,09	1 517 358	-	1	-	3	1
Propriété exclusive	51 754 000	44 190 000	3 401 244	6 385	0,19	3 394 859	18	13	14	13	6
Propriété exclusive	13 702 000	17 590 000	1 069 694	51 634	4,83	1 018 060	1	13	1	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	9 695 000	12 510 000	1 611 687	-	-	1 611 687	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	8 104 000	6 527 000	456 219	-	-	456 219	1	4	5	-	-
Propriété exclusive	7 674 500	6 802 000	485 510	82 419	16,98	403 091	-	-	-	2	-
Propriété exclusive	615 500	563 500	42 240	110	0,26	42 130	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	695 000	1 869 000	106 940	960	0,90	105 980	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	3 761 050	13 700 000	676 641	2 310	0,34	674 331	2	9	1	-	-
Propriété exclusive	5 258 000	15 770 000	796 876	-	-	796 876	6	-	-	-	-
Propriété exclusive	13 012 000	12 570 000	697 492	-	-	697 492	-	6	3	6	-
Propriété exclusive	51 897 567	48 570 000	2 996 794	411 071	13,72	2 585 723	-	10	6	24	-
Propriété exclusive	29 466 000	42 700 000	2 759 539	30 036	1,09	2 729 503	-	-	-	-	-
Propriété par étage	40 260 000	54 560 000	3 619 236	120 952	3,34	3 498 284	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	18 980 000	14 810 000	906 970	246 762	27,21	660 208	-	-	3	-	-
Propriété exclusive	12 240 000	12 970 000	795 684	-	-	795 684	8	4	7	1	1
Propriété exclusive	28 605 000	24 850 000	473 550	76 225	16,10	397 325	-	8	4	-	1
			95 919	6 423	6,70	89 496					
Propriété exclusive	99 132 000	109 820 000	7 076 079	20 000	0,28	7 056 079	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	16 264 750	51 330 000	2 548 229	19 675	0,77	2 528 554	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	5 500 136	9 834 000	604 448	246 120	40,72	358 328	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	17 694 000	15 750 000	862 915	-	-	862 915	-	6	-	1	-
Copropriété ²⁾	69 785 000	96 920 000	5 422 426	13 140	0,24	5 409 286	16	-	-	-	-
Propriété exclusive	8 270 000	25 000 000	1 377 232	162 955	11,83	1 214 277	2	-	-	-	-
	534 027 503	664 115 500	40 402 214	1 498 469	3,71	38 903 745	54	74	44	50	9
Propriété exclusive	6 361 000	5 228 000	388 510	15 315	3,94	373 195	2	2	2	2	-
Propriété exclusive	2 370 000	4 316 000	254 034	7 875	3,10	246 159	2	1	13	-	-
Propriété exclusive	2 143 000	5 001 000	278 878	397	0,14	278 481	10	-	8	-	-
Propriété exclusive	4 867 749	7 689 000	435 091	34 076	7,83	401 015	1	9	4	2	2
Propriété exclusive	4 473 000	8 649 000	518 283	40 223	7,76	478 060	3	4	6	5	-
			104 829	120	0,11	104 709					
Propriété exclusive	25 220 000	26 700 000	1 566 854	356 129	22,73	1 210 725	-	10	20	-	2
Propriété exclusive	5 223 000	4 135 000	347 860	90 450	26,00	257 410	-	2	3	2	1
Propriété exclusive	6 138 000	5 380 000	363 324	305	0,08	363 019	-	-	1	5	2
Propriété exclusive	4 430 000	4 056 000	232 208	13 462	5,80	218 746	5	1	1	2	-
Propriété exclusive	9 804 000	10 790 000	597 370	204 910	34,30	392 460	-	-	14	-	-
Propriété exclusive	4 999 000	8 144 000	532 155	4 375	0,82	527 780	7	4	17	7	-
Propriété exclusive	12 552 000	11 670 000	721 414	91 545	12,69	629 869	-	3	7	10	6
Propriété exclusive	3 970 000	8 032 000	446 602	-	-	446 602	-	-	8	8	4
Propriété exclusive	4 859 000	25 850 000	1 372 879	-	-	1 372 879	11	20	17	1	-
	97 409 749	135 640 000	8 160 291	859 182	10,53	7 301 109	41	56	121	44	17
Propriété exclusive	10 782 000	10 782 000	376 093	256 720	68,26	119 373	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	59 270 000	59 270 000	453 055	-	-	453 055	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	7 000 000	7 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	43 161 000	43 161 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	120 213 000	120 213 000	829 148	256 720	30,96	572 428	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	1 380 475	3 344 000	159 936	-	-	159 936	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	2 808 150	8 764 000	311 094	-	-	311 094	-	-	-	-	-
	4 188 625	12 108 000	471 030	-	-	471 030	-	-	-	-	-
	1 845 468 489	2 440 584 500	134 995 966	4 507 029	3,34	130 488 937	451	1 165	2 117	1 288	237

Appartements													Immeubles à usage professionnel				
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinéma / hôtels / restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%		
5	626	9,97	102	3	563	11	4 621	-	-	11	470	-	-	25	5 654	90,03	
64	5 156	26,68	314	1	3 900	6	5 506	-	-	2	4 500	13	261	22	14 167	73,32	
15	1 047	36,93	-	3	361	2	247	5	1 122	1	57	1	1	12	1 788	63,07	
-	-	-	-	7	1 229	13	1 295	-	-	3	184	11	-	34	2 708	100,00	
10	866	44,87	22	2	196	3	364	1	440	1	27	3	37	10	1 064	55,13	
2	230	7,62	8	1	145	16	2 491	-	-	2	62	4	90	23	2 788	92,38	
-	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	786	45,28	-	10	415	8	371	-	-	3	150	3	14	24	950	54,72	
6	205	10,45	-	6	512	9	1 174	-	-	1	36	3	35	19	1 757	89,55	
15	1 164	38,21	-	3	85	4	1 366	1	216	3	215	-	-	11	1 882	61,79	
40	4 590	33,99	122	5	2 884	14	5 722	-	-	6	177	2	132	27	8 915	66,01	
-	-	-	68	12	2 236	19	3 155	1	149	18	686	16	860	66	7 086	100,00	
-	-	-	191	6	3 329	21	3 065	1	266	22	1 603	6	151	56	8 414	100,00	
3	313	6,28	75	5	1 021	6	1 359	3	1 338	8	420	9	537	31	4 675	93,72	
21	1 058	31,90	19	3	788	6	999	1	342	2	130	-	-	12	2 259	68,10	
13	969	18,60	40	4	1 841	2	221	4	1 703	3	411	6	66	19	4 242	81,40	
-	-	-	239	-	-	33	15 072	1	301	25	1 189	64	425	123	16 987	100,00	
-	-	-	22	2	91	15	2 394	3	726	17	610	13	36	50	3 857	100,00	
-	-	-	19	-	-	7	1 003	-	-	1	111	-	-	8	1 114	100,00	
7	575	24,74	52	-	-	8	1 598	-	-	6	151	1	-	15	1 749	75,26	
16	201	1,77	855	86	4 800	26	2 798	17	2 139	95	869	43	521	267	11 127	98,23	
2	277	8,04	9	4	455	12	2 014	-	-	7	701	-	-	23	3 170	91,96	
231	18 063	14,52	2 239	163	24 851	241	56 835	38	8 742	237	12 759	198	3 166	877	106 353	85,48	
8	652	37,34	2	6	301	9	503	1	148	3	142	6	-	25	1 094	62,66	
16	967	83,94	2	4	185	-	-	-	-	-	-	-	-	4	185	16,06	
18	960	81,15	3	1	18	3	205	-	-	-	-	-	-	4	223	18,85	
18	1 622	74,95	-	4	294	1	105	-	-	4	139	1	4	10	542	25,05	
18	1 089	53,41	15	5	419	2	359	-	-	8	162	1	10	16	950	46,59	
32	2 722	49,21	60	-	-	9	2 432	1	227	5	150	-	-	15	2 809	50,79	
8	864	60,76	27	-	-	4	512	-	-	1	23	1	23	6	558	39,24	
8	943	56,47	23	2	236	4	372	-	-	-	-	1	119	7	727	43,53	
9	653	47,22	15	1	122	19	542	-	-	2	62	1	4	23	730	52,78	
14	1 262	77,42	21	2	368	-	-	-	-	-	-	-	-	2	368	22,58	
35	2 134	80,29	16	5	491	-	-	-	-	1	33	1	-	7	524	19,71	
26	2 550	64,90	103	2	550	6	517	-	-	4	241	4	71	16	1 379	35,10	
20	1 692	78,33	13	-	-	6	387	-	-	3	61	1	20	10	468	21,67	
49	3 055	77,24	11	14	547	1	73	-	-	12	280	1	-	28	900	22,76	
279	21 165	64,88	311	46	3 531	64	6 007	2	375	43	1 293	18	251	173	11 457	35,12	
-	-	-	196	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	373	-	-	1	2 586	-	-	-	-	1	9 471	2	12 057	100,00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	569	-	-	1	2 586	-	-	-	-	1	9 471	2	12 057	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	100,00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	84	1	84	100,00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	87	4	87	-	
5 258	392 471	73,05	7 611	248	32 497	331	68 013	44	9 969	335	15 937	495	18 380	1 453	144 796	26,95	

Notes concernant le rapport annuel révisé au 30 septembre 2014

Note 1:

Restrictions de vente aux Etats-Unis

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

Note 2:

Commissions

a) Rémunérations à la direction du fonds

- Pour la gestion du fonds de placement et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,49% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice.
- Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.
- Pour le travail occasionné lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité de 1,5% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération.
- A titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, la direction a débité le fonds de 3,8% 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 30 septembre 2014 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: Modifications du contrat de fonds au 23 juin 2014

Par sa décision du 18 juin 2014, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds proposées par la direction du fonds et la banque dépositaire. Les modifications sont entrées en vigueur le 23 juin 2014 et ont la teneur suivante:

Communiqué aux investisseurs du

– Credit Suisse Real Estate Fund Siat

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

Adaptation des contrats de fonds

Credit Suisse Funds AG, Zurich, en tant que direction de fonds, envisage avec l'accord de Credit Suisse AG, Zurich, en tant que banque dépositaire, de modifier comme suit les contrats de fonds de placement susmentionnés.

A. Adaptation des contrats des fonds de placement susmentionnés aux dispositions révisées de la loi sur les placements collectifs de capitaux

1. § 3 Direction du fonds

La direction du fonds informe les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; elle informe les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires (ch. 2).

Les décisions en matière de placement peuvent être déléguées uniquement à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue. Lorsque le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer des décisions en matière de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions de placement (ch. 3).

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

2. § 4 Banque dépositaire

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

La banque dépositaire informe les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; elle informe les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires (ch. 2).

La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts des compartiments, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de ceux-ci (ch. 3).

La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune des compartiments. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible (ch. 4).

La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement. La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés (ch. 5).

La banque dépositaire peut désormais confier la garde de la fortune des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres:

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

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

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée, au sens du paragraphe précédent, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à surveillance (ch. 6). L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

3. § 5 Investisseurs

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

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

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

4. § 6 Parts et classes de parts

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

5. § 8 Politique de placement

Les terrains non bâtis doivent désormais faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire (ch. 2).

6. § 14 Droits de gage sur immeubles

L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers (auparavant la moitié) de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles des fonds immobiliers existants ne peut être grevé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale (ch. 2).

7. § 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

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

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

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

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

- a) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
- b) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations;
- c) salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les gardiens, concierges et service de chauffage ou autres;
- d) frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
- e) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
- f) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
- g) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- h) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- i) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- j) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
- k) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs;

- l) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;
- m) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
- n) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
- o) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
- p) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
- q) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

Comme jusqu'à présent, le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (nouveau: notamment les courtages usuels du marché, les honoraires d'avocat et de notaire, les droits de mutations) (ch. 5).

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

10. § 24 Regroupement

Des informations complémentaires sont ajoutées aux formulations.

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

11. § 26 Modification du contrat de fonds de placement

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

12. § 27 Droit applicable et for

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

13. Adaptation des prospectus

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

B. Autres adaptations des contrats de fonds

1. Adaptation de la définition «fonds cibles liés»

Sous réserve du § 19 ch. 6, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante (jusqu'à présent plus de 10% du capital ou des voix) participation directe ou indirecte (§ 8 ch. 4 et § 19 ch. 7).

2. § 22 Utilisation du résultat

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

Note 5: Traitement fiscal en Allemagne

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

Rapport d'évaluation

- 1 Mandat** Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux, les immeubles de fonds immobiliers doivent être évalués chaque année à la clôture de l'exercice par des experts immobiliers indépendants.
- Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund Siat ont été estimés chacun au 30 septembre 2014 par des experts indépendants agréés par la FINMA, étant entendu que pour chaque immeuble, une visite sur place d'un nouvel expert a eu lieu trois ans après la première estimation ou lors de la première estimation. La direction du fonds a mandaté Wüest & Partner pour diriger les estimations. Ce mandat couvre la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui inclut la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents experts. Les experts agréés mandatés par la direction du fonds se chargent de l'évaluation proprement dite et de la visite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.
- 2 Standards d'évaluation** Wüest & Partner confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode du discounted cash-flow (DCF) par Wüest & Partner. La valeur de marché (aussi appelée «valeur vénale» en Suisse) a été définie dans le sens d'une «fair value» qui correspond au prix de vente pouvant vraisemblablement être obtenu dans des circonstances normales à ce moment-là sur le marché.
- Les immeubles en construction sont estimés «at cost», à condition que la valeur effective du marché ne s'en trouve pas dépassée (test de validité).
- 3 Méthode d'évaluation** Les immeubles sont estimés à l'aide de la méthode DCF, dans laquelle la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, ce qui implique la prise en compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.
- L'estimation inclut une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de produits et de charges. Comme bases, les experts chargés des estimations disposent des valeurs des décomptes par immeuble et des données du marché les plus récentes.
- L'estimation et la modélisation des cash flows futurs et donc des facteurs déterminant la valeur sont du ressort des experts agréés, de même que la fixation du taux d'actualisation. Une fois les estimations achevées, Wüest & Partner vérifie les résultats sur la base de coefficients et de valeurs de contrôle afin de détecter avec toute la fiabilité voulue les éventuelles incohérences méthodiques importantes ou divergences matérielles grossières. Pour terminer, Wüest & Partner compile les résultats de toutes les estimations pour les présenter dans un rapport destiné à la direction du fonds.
- 4 Résultats de l'évaluation** Au 30 septembre 2014, la valeur totale des immeubles s'établit à CHF 2 440,58 millions et le taux d'es-compte moyen atteint 4,25%.
- 5 Indépendance et confidentialité** Tous les experts agréés ainsi que Wüest & Partner confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Wüest & Partner AG
Zurich, le 21 octobre 2014

Andreas Ammann
Partenaire

Reto Stiefel
Manager

Rapport de la société d'audit

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

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

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

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2014 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 15 décembre 2014

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

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

Informations complémentaires

Certification négative

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

Depuis le dernier rapport semestriel au 31 mars 2015, aucune modification significative de l'état de la fortune, des finances ou du revenu qui n'a pas été présentée dans le présent prospectus d'émission et de cotation n'est intervenue.

Responsabilité pour le contenu du Prospectus

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

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

Documents

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

Zurich, le 13 août 2015

La direction du fonds

Credit Suisse Funds AG

Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré



Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund Siat

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Juillet 2015

Distribution en Suisse et au Liechtenstein

1^{ère} partie Prospectus

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

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

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux de 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, et publié la première fois le 10 septembre 1956.

En date du 1^{er} octobre 2001, le Credit Suisse Real Estate Fund Siat, en tant que fonds immobilier reprenneur, a été regroupé avec les deux fonds immobiliers à reprendre Credit Suisse Real Estate Fund Siat 63 et Credit Suisse Real Estate Fund Swissimmobil Serie D en transférant l'ensemble des valeurs patrimoniales et des engagements de ces deux fonds au Credit Suisse Real Estate Fund Siat.

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

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

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

1.2 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

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

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

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

1.3 Profil de l'investisseur type

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

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti aux impôts sur le bénéfice et le capital. Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat possède des immeubles à travers les sociétés immobilières qu'il détient et non pas en propriété directe. Les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par

lesdites sociétés. Les distributions de revenus du fonds immobilier sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Le fonds immobilier peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé suisse retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis aux retenues à la source applicables au fonds immobilier.

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

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

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

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

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

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

Le fonds de placement a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

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

Impôt à la source libératoire:

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

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

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

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

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

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

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

Conseil d'administration

- Dr. Thomas Schmuckli, Président
- Luca Diener, Vice-président
Managing Director, Credit Suisse AG
- Christian Schärer, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Maurizio Pedrini, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Petra Reinhard Keller, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Membre

Comité Real Estate

- Dr. Thomas Schmuckli, Président
- Petra Reinhard Keller
- Jürg Roth
- Dr. Christoph Zaborowski

Direction

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

En date du 30 juin 2015, la direction du fonds administrait en Suisse 220 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 155 639 millions.

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

Adresse:
Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zurich

Site Internet:
www.credit-suisse.com

2.2 Conseil en matière de décisions de placement

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

2.3 Délégation de tâches partielles

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

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil fiscal et juridique, aspects financiers concernant la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, gestion et administration de portefeuilles immobiliers, gestion des bâtiments, ressources humaines, système d'information de gestion (MIS), support projets et utilisateurs pour la comptabilité du fonds, gestion des risques et contrôle des directives de placement.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.

- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o, Pologne: tâches relevant des domaines suivants: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), établissement de rapports ainsi que d'autres tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du groupe. D'autres tâches partielles peuvent être déléguées à ces sociétés. L'administration et la gestion technique de la plupart des immeubles ont été confiées à Wincasa AG, Winterthur. Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

2.4 Exercice des droits sociaux et de créancier

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

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

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

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

3 Informations concernant la banque dépositaire

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

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

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

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

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

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

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

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

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour la distribution du fonds immobilier sont les suivants:

Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse, et LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

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

4.3 Société d'audit

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

4.4 Experts chargés des estimations

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

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

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

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

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

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

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	1291370
Numéro ISIN	CH0012913700
Cotation/négoce	selon les standards pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange AG du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Exercice comptable	franc suisse
Unité de compte	Les parts sont enregistrées sur le plan comptable ; coupure: 1 part
Parts	Les certificats de parts libellés au nom du détenteur et créés comme des papiers-valeurs doivent être présentés jusqu'au 15 septembre 2015 à la direction du fonds ou à ses mandataires afin d'être convertis en parts comptables. Les parts au porteur sous forme physique encore en circulation après le 15 septembre 2015 seront reprises par rachat forcé conformément au § 5 ch. 7 let. a. Ce rachat forcé sera traité comme un remboursement anticipé au sens du § 17 ch. 2. Dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera consigné pour les investisseurs concernés.
Utilisation des produits	distribution des produits dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable

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

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission et de cotation séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement, § 17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénoncia-

tion. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Rémunérations et frais accessoires

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

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger:	2,50%
(la direction du fonds se réserve le droit de procéder à des réductions)	
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger:	1,50%

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

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

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

Commission de gestion de la direction du fonds (sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice)	0,49% p.a.
Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds immobilier.	
Commission de la banque dépositaire (sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice)	0,03% p.a.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

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

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

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

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

Des rabais sont accordés lorsque les conditions suivantes sont remplies:

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

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

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

Par rapport à la fortune totale du fonds:

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

Exercice 2011/12: 0,76%

Exercice 2012/13: 0,75%

Exercice 2013/14: 0,73%

Par rapport à la fortune nette du fonds:

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

Exercice 2011/12: 1,02%

Exercice 2012/13: 1,02%

Exercice 2013/14: 1,03%

Les charges d'exploitation déterminantes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation (*TER* ^{REF} *GAV*) grèvent la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds (*TER* ^{REF} *NAV*) rapporte ces coûts à la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins capitaux étrangers). Au 30 septembre 2014, la fortune nette du fonds est inférieure de 29,56% à la fortune totale du fonds.

Conventions de partage des frais et prestations à valeur pécuniaire

(«*commission sharing agreements*» et «*soft commissions*»):

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

5.4 Publications du fonds immobilier

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

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

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds fait paraître un avis dans la Feuille officielle suisse du commerce ainsi que dans la Neue Zürcher Zeitung et le Liechtensteiner Vaterland.

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

5.5 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont

incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.6 Restrictions de vente

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

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

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

5.7 Dispositions détaillées

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

2^{ème} partie Contrat de fonds de placement

I. Bases

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

1. Sous la dénomination «Credit Suisse Real Estate Fund Siat», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich
3. La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹ et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

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

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

de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

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

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

§ 4 Banque dépositaire

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

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

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

7. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
8. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
9. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.
La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.
La société d'audit confirme à la direction du fonds que les mandataires de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ne sont pas considérés comme des personnes proches au sens de l'art. 91a OPCC et, partant, qu'ils n'exercent pas ou n'ont pas exercé d'influence directe ou indirecte sur la direction du fonds ou que la direction du fonds n'est pas, pour une autre raison, partielle dans l'affaire.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction du fonds informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction du fonds, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).
Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable.
6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectué dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

Les certificats de parts libellés au nom du détenteur et créés comme des papiers-valeurs doivent être présentés jusqu'au 15 septembre 2015 à la direction du fonds ou à ses mandataires afin d'être convertis en parts comptables. Les parts au porteur sous forme physique encore en circulation après le 15 septembre 2015 seront reprises par rachat forcé conformément au § 5 ch. 7 let. a. Ce rachat forcé sera traité comme un remboursement anticipé au sens du § 17 ch. 2. Dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera consigné pour les investisseurs concernés.

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

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction du fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou théaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs. Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

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

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. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat détient des immeubles en propriété indirecte.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) des immeubles et leurs accessoires
Par immeubles, on entend:
 - a) les maisons 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; 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 superficieLa copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des voix et des parts de copropriété.
 - b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
 - c) des parts d'autres fonds immobiliers suisses et de sociétés d'investissement immobilier dont le domicile se trouve en Suisse ainsi que dans des certificats immobiliers. Les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse.
 - d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Sous réserve du § 19 ch. 6, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme.

Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

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

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut toutefois être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles des fonds immobiliers existants ne peut être grevé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.

§ 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.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation.
8. Les immeubles du fonds sont évalués selon la méthode discounted cash-flow (DCF), dans laquelle la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, ce qui implique la prise en compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.

§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Credit Suisse AG, Zurich. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier en moyenne par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure, lors de l'émission de parts, dans le prospectus d'émission et de cotation, et, lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction du fonds communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a à c, il n'est pas effectué d'émission de parts.

VI. Rémunérations et frais accessoires

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

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5,0% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 2,0% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur ou à la charge de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management ainsi que pour la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,7% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel et semestriel.

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

- a) pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission maximale de 3,0% des coûts de construction;
- b) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité maximale de 1,5% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet;
- c) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 5,0% maximum du montant annuel des loyers bruts encaissés;

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

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

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

3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,5% 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) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que des autres experts éventuels;
- b) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations;
- c) salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les gardiens, concierges et service de chauffage ou autres;
- d) frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
- e) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
- f) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
- g) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- h) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- i) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
- j) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
- k) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs;
- l) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
- m) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
- n) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);

- o) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
- p) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
- q) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés.

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

7. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.
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 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 le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

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

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le change-

- ment d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
 3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Les cours sont publiés quotidiennement. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois.
 4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

X. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements
 - l'utilisation du produit net et des gains en capital tirés de l'aliénation de biens et de droits
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs
 - les conditions de rachat
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.Demeurent réservées les dispositions selon § 19 ch. 4 let. g.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds im-

mobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit selon la LPCC.

5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23 ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

X. Modifications du contrat de fonds de placement

§ 26

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

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006. Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en allemand fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 17 juillet 2015.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 23 juin 2014.
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 13 juillet 2015.

