

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

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

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

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

Credit Suisse Real Estate Fund Global

Prospectus d'émission et de cotation du 22 mai 2015

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

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

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

Table des matières

Offre	5
Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund Global	8
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} janvier 2015 jusqu'au 15 mai 2015, sociétés immobilières du fonds	23
Développements dans l'exercice 2014 et perspectives	24
Index des informations financières	27
Informations complémentaires	37
Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré	39

Offre

Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global a décidé le 6 mai 2015 d'émettre

au maximum 1'155'000 parts du Credit Suisse Real Estate Fund Global.

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 2'310'000 à 3'465'000 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription publique en Suisse. Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer aux meilleures conditions du marché avec la banque dépositaire ou avec des tiers. Après la fin du délai de souscription, la direction du fonds communique le nombre des parts effectivement à émettre. Les nouvelles parts seront émises aux conditions suivantes.

Délai de souscription

Du 1^{er} juin 2015 au 12 juin 2015, 12.00 heures.

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

Rapport de souscription

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

Prix d'émission

CHF 103.00 net par part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 31 décembre 2014 de CHF 97.03 par part (après déduction de la distribution pour l'exercice 2014 de CHF 3.80 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} janvier 2015 jusqu'au 19 juin 2015), d'une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger de 1,50% ainsi que, en faveur de la fortune du fonds, des frais accessoires (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé, de CHF 5.85 par part, compte tenu des influences du change jusqu'au 30 avril 2015.

Le portefeuille immobilier du fonds a fait l'objet d'une estimation et d'une vérification par les experts en évaluation indépendants ou leurs auxiliaires au 31 décembre 2014. Ces estimations ont servi de base pour déterminer le prix d'émission.

Attribution des droits de souscription	L'attribution des droits de souscription aura lieu le 29 mai 2015 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 1 ^{er} juin 2015.
Négoce du droit de souscription	<p>Un négoce officiel du droit de souscription a lieu du 1^{er} juin 2015 jusqu'au 11 juin 2015 auprès de la SIX Swiss Exchange.</p> <p>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.</p>
Exercice du droit de souscription	<p>Les droits de souscription seront portés en compte par l'entremise de la banque dépositaire. 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.</p> <p>Les droits de souscription non exercés pendant le délai de souscription deviennent sans valeur et sans compensation.</p> <p>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.</p>
Libération	19 juin 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 19 juin 2015. Les parts actuelles sont cotées selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange. Le négoce s'effectue en francs suisses (CHF).</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.</p> <p>Seules des parts entières peuvent être souscrites (aucune possibilité de fractionner).</p>
Jouissance	Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1 ^{er} janvier 2015 pour l'entier de l'exercice 2015 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous le chapitre «Information sur Credit Suisse Real Estate Fund Global»).
Affectation du produit de l'émission	Le produit de l'émission sera investi dans des valeurs immobilières pour développer le portefeuille du fonds conformément à la politique d'investissement du fonds.

**Numéro de valeur / ISIN /
Symbole**

Parts du Credit Suisse Real Estate Fund Global
Numéro de valeur: 13 985 167
ISIN: CH013 985 167 6
Symbole: GLOBI

Droit de souscription

Numéro de valeur: 28 203 972
ISIN: CH028 203 972 3
Symbole: GLOBI1

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du Credit Suisse Real Estate Fund Global à l'étranger, ce sont les dispositions en vigueur dans le pays concerné qui font foi.

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

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

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et 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	29 mai 2015 (après la clôture du négoce)
Disparition des droits de souscription	1 ^{er} juin 2015
Début du délai de souscription	1 ^{er} juin 2015
Début du négoce du droit de souscription	1 ^{er} juin 2015
Fin du négoce du droit de souscription	11 juin 2015
Fin du délai de souscription	12 juin 2015, 12.00 heures
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre et du nombre exact des parts à coter	18 juin 2015
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	19 juin 2015
Cotation des nouvelles parts selon le standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange	19 juin 2015

Informations sur le Credit Suisse Real Estate Fund Global

Informations générales sur le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund Global est un fonds de placement de droit suisse 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).

Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 23 septembre 2011. 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 7 janvier 2015.

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

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 cercle des investisseurs n'est pas limité. Le Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 qui souhaitent effectuer un placement à moyen ou long terme et qui cherchent, en premier lieu, à obtenir un rendement régulier. Les investisseurs peuvent s'accommoder de fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours boursier des parts de fonds et ne sont tenus à aucun délai précis en vue de la réalisation du placement.

Politique d'investissement

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

Le Credit Suisse Real Estate Fund Global est un fonds immobilier qui investit dans des valeurs immobilières sises dans des pays d'Amérique du Nord, Centrale et du Sud, dans des pays d'Asie et de la région du Pacifique ainsi que dans des pays d'Europe (à l'exclusion de la Suisse), étant entendu que 60% au maximum et 10% au minimum de la valeur vénale de tous les objets sont investis dans chacun des trois blocs de pays.

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

Par valeurs immobilières, on entend des immeubles et leurs accessoires du monde entier 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 usuelle d'immeubles et la propriété par étage sont autorisées pour autant que la direction du fonds soit en mesure d'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 Global peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte (voir ci-dessous «Sociétés immobilières du fonds»).

Volume du fonds

La fortune du fonds s'élevait à
CHF 232,9 mio. au 31 décembre 2014
CHF 228,6 mio. au 31 décembre 2013
CHF 227,8 mio. au 31 décembre 2012

Valeur du marché des biens immobiliers

La valeur du marché des biens immobiliers s'élevait à
CHF 323,6 mio. au 31 décembre 2014
CHF 309,1 mio. au 31 décembre 2013
CHF 296,8 mio. au 31 décembre 2012

**Autres informations
comptables**

Rapport annuel au	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012¹
Valeur d'inventaire par part (y c. distribution) en CHF	100.83	98.95	98.61
Agio / Disagio	-3,10%	-6,57%	5,36%
Cours de clôture en CHF	97.70	92.45	103.90
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	99.95	105.80	106.00
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	87.90	88.35	96.00
Distribution par part en CHF	3.80	3.60	1.80
Rendement sur distribution	3,89%	3,89%	1,73%
Quote-part de distribution	85,87%	79,00%	83,44%
Performance	10,00%	-9,49%	3,90%
Rendement de placement	5,71%	2,19%	1,57% ²
Coefficient d'endettement selon valeurs vénales	33,94%	34,59%	27,08%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	5,74%	2,85%	1,66% ²
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	76,52%	75,92%	69,05% ²
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	1,12% ⁴	1,17%	0,92% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV)	1,67% ⁴	1,75%	1,03% ³
Taux de pertes sur loyers	10,41%	2,14%	0,32%

¹ Le fonds a été lancé le 29 novembre 2011. Le premier exercice s'étend du 29 novembre 2011 au 31 décembre 2012 (exercice prolongé).

² Les données ne sont pas significatives, car le fonds a été lancé récemment.

³ Donnée annualisée.

⁴ Les frais d'exploitation pertinents pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV sont imputés sur la fortune totale du fonds. La quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV rapporte ces coûts à la fortune nette du fonds (fortune totale du fonds moins capitaux étrangers). Au 31 décembre 2014, la fortune nette du fonds est inférieure de 34,37% à la fortune totale du fonds.

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} janvier et finit le 31 décembre.

Utilisation du résultat

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

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

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

Dispositions fiscales pertinentes

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

Le Credit Suisse Real Estate Fund Global détient les valeurs immobilières principalement de manière indirecte via des sociétés affiliées.

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les distributions de revenus de ce fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont donc soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. 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 (ci-après l'investisseur étranger) peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

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

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

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent une exception et dérogent à la règle de non imposition des fonds immobiliers en Suisse. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds immobilier lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé. Les distributions de revenus du fonds immobilier sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis à l'investisseur. Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

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

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 des fonds de placement (reporting fonds), mais sur une base de calcul de remplacement.

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

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

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues actuellement en Suisse. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence, aux textes et à la pratique des autorités fiscales demeurent expressément 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 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

La direction du fonds peut, dans des conditions déterminées, rembourser par anticipation des parts dénoncées au remboursement durant un exercice après la clôture de l'exercice, si l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation et tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits (voir § 5 ch. 5 et § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 5 du contrat du 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. La direction du fonds informe les investisseurs, entre autres, 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, en faisant paraître un préavis unique dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce, dans la Neue Zürcher Zeitung (voir ch. 5.4 du prospectus et § 23 du contrat de fonds).

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

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

**Autres informations
sur le fonds**

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

Informations sur la direction du fonds

Indications générales sur la direction du fonds

La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zurich. Depuis sa fondation en 1984 en tant que société anonyme, la direction du fonds avec siège à Zurich gère uniquement des fonds de placement. Le montant du capital-actions s'élève à CHF 7 mio. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100%.

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

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

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

Conseil d'administration

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

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

Maurizio Pedrini, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

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

Jürg Roth, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Christian Schärer, Membre, Managing Director, Credit Suisse AG

Commission Real Estate

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

Dr. Thomas Schmuckli, Président

Petra Reinhard Keller, Managing Director, Credit Suisse AG

Jürg Roth, Managing Director, Credit Suisse AG

Direction

La direction 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 Global.

Conseil en matière de décisions de placement

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

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

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

Délégation d'autres tâches partielles

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

- Credit Suisse AG: tâches relevant du conseil juridique et fiscal, gestion financière de la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, Real Estate Portfolio Management et Administration, Facility Management, ressources humaines, Management Information System MIS, support projets et utilisateurs pour le Fund accounting, Risk Management et Investment Guideline Monitoring.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches relevant des domaines suivants: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), établissement de rapports et diverses tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

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

L'administration et la gestion technique des immeubles ont été déléguées aux entreprises suivantes:

Australie	CBRE (C) Pty Ltd
Chili	CBRE Chile S.A.
Allemagne	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grande-Bretagne	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Japon	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc.

Les modalités exactes d'exécution du mandat sont réglées dans des contrats séparés.

Informations sur la banque dépositaire

Forme juridique et domicile de l'administration principale La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée à Zurich en 1856 sous la forme juridique d'une société anonyme portant la raison sociale Credit Suisse. Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% du Credit Suisse Group AG, Zurich.

Activité principale 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 oeuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/ Etats-Unis» ainsi que des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code, y compris les décrets y afférents.

Informations concernant les tiers

Domiciles de paiement	Le domicile de paiement en Suisse est Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.
Distributeurs	<p>Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.</p> <p>La direction du fonds peut confier la distribution du fonds immobilier à d'autres distributeurs au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006.</p>
Société d'audit	KPMG AG, Zurich
Experts chargés des estimations	<p>A la clôture de chaque exercice comptable et à chaque émission de parts, la direction du fonds invite les experts indépendants, respectivement à l'étranger un de ses auxiliaires, à vérifier la valeur vénale de tous les immeubles appartenant au fonds immobilier.</p> <p>Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les personnes suivantes en tant qu'experts permanents et indépendants suivants:</p> <p>Pascal Roth, lic. ès sciences économiques, André Roth AG, Baden Gino Florentin, architecte dipl. ETS, Wüest & Partner AG, Zurich Pascal Marazzi-de Lima, architecte dipl. EPF, Wüest & Partner AG, Zurich</p> <p>Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Ils confirment à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé (méthode CFA) toutes les estimations de valeur vénale effectuées à l'étranger. Ce faisant, ils garantissent que les valeurs vénales des immeubles sont estimées conformément aux prescriptions suisses. Les experts chargés des estimations veillent également à ce que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires. Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.</p>
Comptabilité, conseil fiscal, administration	Pour les tâches liées à la comptabilité, au conseil fiscal et à l'administration des sociétés affiliées, il est fait appel aux prestataires suivants: Alter Domus, Avendaño Merino, CBRE Inc., Citco, Ernst & Young, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd. et TMF Group. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

Risques

Risques d'investissement

Le fonds Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 Global 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.

Immobilières étrangères

Lors de la sélection des immeubles, on accorde en général une grande importance à l'emplacement des biens et à l'évolution de cet emplacement. Pour les immeubles sis à l'étranger, on élargit les facteurs liés à l'emplacement, qui sont susceptibles d'influencer de manière déterminante l'évaluation des immeubles, étant donné qu'il existe notamment des dispositions divergentes du système juridique et fiscal en vigueur en Suisse et que la valeur des immeubles peut aussi dépendre dans une large mesure des risques de change. De plus, les immeubles à l'étranger sont soumis à un risque accru lié à la gestion et à d'éventuelles barrières techniques, y compris le risque de transfert des revenus courants ou du produit des ventes.

D'autres indications relatives à des risques spécifiques liés au placement immobilier à l'étranger sont énoncées dans les paragraphes ci-après.

Construction de bâtiments, projets de construction

Dans une mesure limitée, le fonds immobilier peut aussi investir dans des projets immobiliers, comme cela ressort du règlement du fonds. Les charges des autorités ainsi que les problèmes lors de la planification et la réalisation des ouvrages peuvent provoquer des retards. Malgré la planification et l'établissement du budget, il y a un risque de dépassement des coûts. Les coûts d'entretien et d'assainissement imprévus et exceptionnels, provoqués par des manquements, des aménagements incorrects ou des erreurs de construction peuvent avoir une influence négative sur la situation de rentabilité. Dans le cas de problèmes liés à la location d'immeubles nouvellement construits, il peut se produire des pertes de loyers.

Dépendance liée aux développements conjoncturels

Credit Suisse Real Estate Fund Global investit dans des valeurs immobilières dans le monde entier. Ainsi, le fonds dépend d'éventuels développements conjoncturels diversifiés et divergents. Une détérioration de la situation économique dans certains pays tandis que les marchés immobiliers dans d'autres pays sont moins touchés ne saurait ainsi être exclue. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant, ce qui a une influence considérable sur la valeur vénale desdits immeubles. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un ralentissement économique généralisé, des modifications des taux d'inflation ou de la dette étatique dans certains pays ou l'attractivité de l'emplacement des immeubles dans des secteurs économiques centraux d'un pays par

rapport à d'autres centres économiques dudit pays ou sur le plan international. Suite à la «crise financière» mondiale, plusieurs pays d'Europe ont dû recourir à l'aide financière de l'Union européenne et du Fonds monétaire international («crise de la dette européenne»). Il n'est pas possible de faire des prévisions quant à savoir si ces aides seront suffisantes et il n'est pas exclu que la crise s'aggrave encore. L'incertitude quant à la solvabilité de plusieurs pays de l'Union européenne pourrait avoir une influence sur les taux de change et, partant, un impact négatif sur la valeur des immeubles du fonds. Les effets futurs de la crise et en particulier d'une éventuelle insolvabilité d'un Etat, d'un retrait respectivement, d'une exclusion de certains Etats de la Zone monétaire ou d'une restructuration de la dette ne peuvent être évalués.

Le marché immobilier national et international se caractérise en outre par sa structure cyclique. En particulier, le marché des locaux commerciaux dépend fortement du développement de la conjoncture. Un accroissement de l'offre conduit à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles; en revanche, une réduction de l'offre amène une hausse de ceux-ci. Il n'est pas à exclure que l'on aboutisse à des surcapacités aussi dans les pays dans lesquels le fonds fait des placements, ce qui pourrait avoir des conséquences néfastes pour le fonds. On ne peut dès lors faire des déclarations fiables concernant le développement futur des marchés immobiliers spécifiques à chaque pays, respectivement du marché immobilier mondial. De plus, on ne peut exclure le fait que le développement des valeurs des immeubles se fera de manière très différente selon leur emplacement.

Liquidité restreinte

La réalisation de la stratégie du fonds immobilier dépend de la disponibilité des investissements immobiliers recherchés par le fonds. Le marché de l'immobilier national et international se caractérise en général par une liquidité réduite, qui peut être plus ou moins significative et qui peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Suite à la situation concurrentielle, qui peut être caractérisée par l'existence de gros investisseurs en immobilier mais aussi par celles de concurrents locaux importants, l'établissement d'un portefeuille immobilier attractif pourrait prendre considérablement plus de temps et pourrait coûter plus cher que prévu. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier une vente à court terme d'immeubles ne soit en partie pas possible ou seulement au prix de concessions financières considérables.

Coûts

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

Risque de change

Le fonds immobilier effectue des investissements exclusivement à l'étranger. Le résultat de cette activité sera déterminé dans la monnaie correspondante et sera converti en francs suisses lors du décompte annuel. De même, le financement des immeubles à l'étranger se fera dans la monnaie du pays concerné. Bien que le fonds immobilier puisse prendre des précautions contre les risques de change par des instruments financiers dérivés, on ne peut exclure

une influence négative des variations des cours du change sur le rendement du fonds.

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 et leurs auxiliaires, 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.

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

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

Modifications des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures du contexte juridique dans les pays dans lesquels il est prévu d'investir, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix du marché immobilier, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

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 Global, mais également pour d'autres fonds immobiliers de Credit Suisse Group AG.

Contrats avec des tiers proches

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

Risques résultant de l'émission "best effort"

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

Fixation du prix

Bien que les parts du Credit Suisse Real Estate Fund Global 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 Global. 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} janvier 2015 jusqu'au 15 mai 2015, sociétés immobilières du fonds

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

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

**Sociétés immobilières
du fonds**

REF Global Holding AG, Zoug
REF Global Chile Fund Holding AG, Zoug

Les deux holdings à Zoug et leurs sociétés nationales appartiennent à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund Global.

Développements dans l'exercice 2014 et perspectives

Conditions cadres macro-économiques

La croissance de l'économie mondiale a atteint près de 3,0% en 2014, affichant ainsi une dynamique comparable à celle des années précédentes. Sur le plan régional, les pays asiatiques hors Japon ont une nouvelle fois enregistré la plus forte expansion. Dans cette région, la croissance réelle s'est établie à 6,0%. Malgré le ralentissement de la dynamique conjoncturelle, le produit intérieur brut chinois a connu la plus forte progression avec un taux de 7,4%. Par contre, la croissance de l'économie japonaise n'a pas dépassé 0,2% en 2014. Les mesures exceptionnelles prises par la banque centrale japonaise et la faiblesse du yen en particulier ont toutefois permis de relever le taux d'inflation à plus de 2%. Avec 2,8%, la croissance de l'économie australienne est restée robuste.

La situation économique s'est améliorée en 2014 dans la plupart des pays d'Europe. En hausse, la croissance en Grande-Bretagne a atteint 2,6%, stimulée par l'augmentation des dépenses de consommation des ménages et les investissements des entreprises. Alors qu'elle avait encore reculé de 0,4% en 2013, la performance économique réelle de la zone euro a progressé de 0,8% durant l'année sous revue. Après avoir vécu des années très difficiles, l'Irlande et l'Espagne ont enregistré les plus fortes progressions, avec des taux de 4,8% et 1,6% respectivement. Le PIB réel des Pays-Bas a crû de 0,7%, contre -0,7% l'année précédente. Pilier de la stabilité en zone euro, l'économie allemande a de nouveau affiché une croissance robuste de 1,3%. Canards boiteux de la zone euro, l'Italie et la France sont restées à la traîne en raison de problèmes structurels et d'un manque de volonté de réforme. Autre facteur de risque, le recul de l'inflation qui, en décembre 2014, a même glissé en territoire négatif dans la zone euro. Cette situation a incité la Banque centrale européenne (BCE) à donner un tour encore plus expansif à sa politique monétaire.

Outre atlantique, les économies des Etats-Unis et du Canada ont toutes deux progressé de 2,3% en 2014. Le chômage a poursuivi sa forte décline aux Etats Unis, si bien que la Réserve fédérale américaine a abandonné son programme de rachat d'emprunts, laissant ainsi supposer un durcissement de sa politique monétaire en 2015.

Marché des surfaces commerciales et de l'investissement

Dans la plupart des principaux pays, la situation fondamentalement solide sur les marchés des surfaces de bureaux et de vente ainsi que la faiblesse persistante des taux d'intérêt se sont traduites par une demande soutenue de placements immobiliers. Par rapport à l'année précédente, les investissements sur les marchés immobiliers ont augmenté de près de 9% pour un volume de transaction total d'USD 770 milliards (source: Real Capital Analytics). Les valeurs en capital ont poursuivi leur progression; les taux de capitalisation se sont repliés dans le monde entier, tombant sur certains marchés à leur plus bas niveau depuis la crise financière. Malgré cela, les placements immobiliers offrent toujours des primes de risque élevées par rapport aux rendements des emprunts d'Etat. Les surfaces nettes ont été absorbées sans autre par le marché, tandis que l'activité de construction et de développement demeurait modérée. En recul, les taux de

vacance des surfaces de bureaux sont passés de 13,2% à 12,9% (source: JLL), ce qui s'est traduit par une hausse des loyers dans la plupart des régions.

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

Les prix des immeubles commerciaux aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne et au Japon ont enregistré la plus forte progression parmi les marchés liquides et transparents. Les biens immobiliers en Irlande et en Espagne ont toutefois aussi été très demandés. En Asie, ce sont les immeubles au Japon et en Australie qui ont retenu l'attention des investisseurs, alors que la prudence était de mise sur le marché chinois.

Perspectives

Conditions cadres macroéconomiques

Compte tenu des perspectives de l'économie mondiale, les prévisionnistes affichent toujours un optimisme prudent et tablent sur une croissance globale du produit intérieur brut de 3,4% pour 2015. Ils annoncent une croissance de 3,5% pour les Etats-Unis, de 2,3% pour le Canada et de 3,6% pour le Chili. Selon les experts, la FED devrait initier une normalisation des taux directeurs en 2015. Vu l'évolution de l'inflation, les rendements des emprunts à long terme devraient toutefois se maintenir à des niveaux très bas.

La croissance dans les pays de la zone euro devrait légèrement se renforcer pour atteindre 1,0% et s'accélérer à 3,0% en Grande-Bretagne. Avec une croissance prévue du PIB de 1,5%, l'Allemagne devrait poursuivre sa vigoureuse expansion. Les pays périphériques d'Europe devraient, eux aussi, continuer sur leur bonne lancée. L'annonce par la BCE d'un programme de rachat d'emprunts d'Etat et d'autres titres à hauteur d'EUR 60 milliards par mois devrait maintenir les taux d'intérêt à un très bas niveau en Europe.

Les économistes de Credit Suisse AG prévoient une croissance de 6,0% pour l'Asie sans le Japon, de 2,6% pour l'Australie et de 0,9% pour le Japon.

Marché des surfaces commerciales et de l'investissement

La reprise prévue de l'économie devrait s'accompagner, en 2015, d'une solide progression de l'emploi et d'une vigoureuse demande de surfaces commerciales. L'offre de nouvelles surfaces arrivant sur le marché en 2015 reste modérée sur la plupart des marchés. C'est pourquoi nous prévoyons ici une nouvelle baisse des surfaces vacantes. Les loyers des surfaces bénéficiant d'une situation centrale devraient en moyenne progresser dans les trois régions, notamment aux Etats-Unis et dans la zone Asie/Pacifique. Cette progression devrait être plus prononcée aux Etats-Unis et dans la zone Asie/Pacifique qu'en Europe.

L'intérêt des investisseurs pour les placements immobiliers devrait rester élevé compte tenu de la pression sur les placements. Dans certaines régions, l'accès au financement externe a été sensiblement amélioré pour les investisseurs immobiliers, si bien que l'utilisation de capitaux étrangers devrait à nouveau augmenter. Cela laisse supposer que les volumes de transactions se maintiendront à des niveaux élevés.

En ce qui concerne l'évolution des marchés immobiliers en Europe, nous pensons que la principale menace est liée aux risques politiques et géopolitiques. La situation est un peu plus incertaine en Asie en raison des développements sur le marché du logement en Chine. En Amérique du Nord, où les marchés de l'immobilier commercial se trouvent à un stade plus avancé du cycle que leurs homologues européens, les risques de taux devraient légèrement progresser. Nous pensons néanmoins que la hausse des taux restera supportable pour les marchés immobiliers.

Index des informations financières

Compte de fortune au 31 décembre 2014 (révisé)

Compte de résultats 2014 – arrêté au 31 décembre 2014 (révisé)

Liste des immeubles au 31 décembre 2014

Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2014

Rapport d'évaluation au 31 décembre 2014

Rapport de la société d'audit au 31 décembre 2014

Compte de fortune au 31 décembre 2014

	31.12.2014	31.12.2013
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	17 112 243	19 708 943
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	279 120	0
Autres investissements	9 000 000	9 000 000
Immeubles, divisés en		
– Immeubles d'habitation	1 082 261	1 048 274
– Immeubles à usage commercial	322 541 077	308 073 525
<i>dont en droit de superficie</i>	21 799 131	23 382 120
Total immeubles	323 623 338	309 121 799
Instruments financiers dérivés	-442 895	6 379 768
Autres actifs	5 321 483	5 056 333
Fortune totale du fonds	354 893 289	349 266 843
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	108 155 250	106 931 351
Prêts et crédits	1 677 497	0
Autres engagements	8 182 675	11 905 919
Total engagements	118 015 422	118 837 270
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	236 877 867	230 429 573
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	3 968 935	1 850 275
Fortune nette du fonds	232 908 932	228 579 298
Nombre de parts en circulation	2 310 000	2 310 000
Valeur d'inventaire par part	100.83	98.95
Moins distribution exercice 2014 (coupon n° 3)	3.80	3.60
Valeur d'inventaire par part après distribution	97.03	95.35
Informations sur le bilan et les parts dénoncées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	1 400 000	0
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	237 959 938	224 560 152
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	228 579 298	227 794 039
Distributions	-8 316 000	-4 158 000
Solde des mouvements des parts, sans la participation des souscripteurs aux revenus courus ni la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0
Résultat total	13 364 294	6 523 769
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations	1 400 000	0
Variation des impôts dus en cas de liquidation	-2 118 660	-1 580 510
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	232 908 932	228 579 298

Informations concernant les années précédentes		
	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
2014	232 908 932	100.83
2013	228 579 298	98.95
2012*	227 794 039	98.61

Cours de conversion	au 31.12.2014	au 31.12.2013
EUR/CHF	1.202379	1.225478
GBP/CHF	1.549338	1.472957
100 JPY/CHF	0.828767	0.846148
AUD/CHF	0.813092	0.795504
USD/CHF	0.993650	0.889350
100 CLP/CHF	0.163722	0.169197
100 CLP/USD	0.164768	0.190248
UF/CHF	40.319981	39.439076

* Le fonds a été lancé le 29 novembre 2011. Le premier exercice s'étend du 29 novembre 2011 au 31 décembre 2012 (exercice prolongé).

Compte de résultats 2014 (arrêté au 31 décembre 2014)

	1.1.2014 jusqu'au 31.12.2014	1.1.2014 jusqu'au 31.12.2014	1.1.2013 jusqu'au 31.12.2013	1.1.2013 jusqu'au 31.12.2013
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		77 249		73 635
Loyers		19 065 263		19 674 348
Produit des autres investissements		30 361		23 818
Autres revenus		94		1 350
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		19 172 967		19 773 151
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3 351 547		3 492 346	
Autres intérêts passifs	780 067		845 828	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	1 013 698		917 122	
Frais d'estimation et frais d'audit	467 006		454 386	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	2 444 868		2 212 927	
– à la banque dépositaire	68 574		68 338	
– au gestionnaire de biens immobiliers	130 535		42 912	
Frais relatifs au rapport de gestion	50 662		49 250	
Emoluments de surveillance	4 710		2 625	
Autres charges	638 404		1 161 058	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	1 400 000		0	
– Prélèvements	0		0	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	10 350 071	10 350 071	9 246 792	9 246 792
Produit net		8 822 896		10 526 359
Plus-values et moins-values réalisées sur les placements		0		0
Plus-values et moins-values réalisées sur les monnaies		2 342 295		10 395 313
Bénéfice réalisé		11 165 191		20 921 672
Plus-values et moins-values non réalisées sur les placements		6 608 218		274 640
Plus-values et moins-values non réalisées sur les monnaies		–4 409 115		–14 672 543
Bénéfice total		13 364 294		6 523 769
Utilisation du résultat				
Produit net de l'exercice		8 822 896		10 526 359
Report de l'exercice précédent		3 035 847		825 488
Résultat disponible pour la distribution		11 858 743		11 351 847
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		–8 778 000		–8 316 000
Report à nouveau		3 080 743		3 035 847

Cours de conversion moyens	du 1.1.–31.12.2014	du 1.1.–31.12.2013
EUR/CHF	1.212460	1.229554
GBP/CHF	1.511893	1.448881
100 JPY/CHF	0.863389	0.944716
AUD/CHF	0.825102	0.889268
USD/CHF	0.919271	0.925296
100 CLP/CHF	0.160115	0.186154
100 CLP/USD	0.174176	0.201183
UF/CHF	38.444259	42.809792

Liste des immeubles en francs suisses (CHF) Données générales sur les immeubles / Chiffres relatifs aux immeubles / Structure des immeubles locatifs / Structure des immeubles à usage professionnel

Localité, adresse	Pays	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation							
Stuttgart, Reinsburgstrasse 17	Allemagne	1	10	693	474	1957	01.11.2013
Total I		1	10	693	474		
Immeubles à usage commercial							
Houston, 777 Post Oak Boulevard	USA	1	630	16 423	4 047	1973	24.10.2012
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Grande-Bretagne	1	182	10 087	6 810	1999	14.05.2012
Munich, «Karlshöfe», Karlstrasse 35	Allemagne	1	80	11 531	2 942	2005	31.12.2011
Perth, 45 St Georges Terrace	Australie	1	55	10 772	1 826	1972/1995	31.08.2012
Rotterdam, «Port City III», Waalhaven Z.z. 11	Pays-Bas	1	201	6 918	745	2011	30.11.2011
Santiago du Chili, «Ombú», Avenida Andrés Bello 2115, Providencia	Chili	1	121	3 848	1 069	2012	01.02.2013
Stuttgart, Marienstrassen 50	Allemagne	1	27	3 567	1 289	1999	01.11.2013
Stuttgart, Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Allemagne	1	96	3 443	2 295	1969/1995	01.11.2013
Tokyo, «J4», 5-4, 5-5, 5-7, 5-14, 5-15, 5-17, 5-18, 4-chome, Jingumae, Shibuya-ku	Japon	1	10	2 724	1 080	2012	03.08.2012
Total II		9	1 402	69 313	22 103		
Immeubles à usage mixte							
Total III		-	-	-	-		
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction							
Total IV		-	-	-	-		
Immeubles en droit de superficie							
Total V		-	-	-	-		
Total général		10	1 412	70 006	22 577		

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

Localité, adresse	Pays	Prix de revient monnaie du pays	Valeur vénale monnaie du pays	Produit des loyers théoriques ¹⁾ monnaie du pays
Yen (JPY)				
Tokyo, «J4», 5-4, 5-5, 5-7, 5-14, 5-15, 5-17, 5-18, 4-chome, Jingumae, Shibuya-ku	Japon	5 902 944 038	6 609 170 000	282 000 000
Total JPY		5 902 944 038	6 609 170 000	282 000 000
Euro (EUR)				
Munich, «Karlshöfe», Karlstrasse 35	Allemagne	48 168 509	48 810 000	2 512 054
Rotterdam, «Port City III», Waalhaven Z.z. 11	Pays-Bas	19 431 475	18 130 000	1 349 560
Stuttgart, Marienstrassen 50	Allemagne	9 596 612	9 912 000	601 272
Stuttgart, Reinsburgstrasse 17	Allemagne	679 921	900 100	45 169
Stuttgart, Silberburgstrasse 175, 175a, 177	Allemagne	7 629 835	7 847 000	524 160
Total EUR		85 506 352	85 599 100	5 032 215
Livre sterling (GBP)				
Leeds, «Princes Exchange», Princes Square	Grande-Bretagne	39 100 900	42 130 000	2 695 843
Total GBP		39 100 900	42 130 000	2 695 843
Dollar australien (AUD)				
Perth, 45 St Georges Terrace	Australie	63 134 132	54 020 000	5 586 616
Total AUD		63 134 132	54 020 000	5 586 616
Dollar US (USD)				
Houston, 777 Post Oak Boulevard	USA	40 400 607	45 020 000	3 321 576
Total USD		40 400 607	45 020 000	3 321 576
Pesos chiliens (CLP)				
Santiago du Chili, «Ombú», Avenida Andrés Bello 2115, Providencia	Chili	7 069 066 000	7 326 563 000	628 617 000
Total CLP		7 069 066 000	7 326 563 000	628 617 000

¹⁾ Non annualisé

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces				
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+
Propriété exclusive	817 523	1 082 261	54 766	-	-	54 766	-	4	4	-	-
	817 523	1 082 261	54 766	-	-	54 766	-	4	4	-	-
Propriété exclusive	40 144 063	44 734 123	3 053 428	20 107	0,66	3 033 321	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	60 580 510	65 273 610	4 075 826	-	-	4 075 826	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	57 916 804	58 688 119	3 045 765	5 496	0,18	3 040 269	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	51 333 858	43 923 230	4 609 528	2 150 897	46,66	2 458 631	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	23 363 997	21 799 131	1 636 288	-	-	1 636 288	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	11 573 616	11 995 195	1 006 510	39 646	3,94	966 864	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	11 538 765	11 917 981	729 018	-	-	729 018	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	9 173 953	9 435 068	635 523	-	-	635 523	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	48 921 652	54 774 620	2 434 757	-	-	2 434 757	-	-	-	-	-
	314 547 218	322 541 077	21 226 643	2 216 146	10,44	19 010 497	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	315 364 741	323 623 338	21 281 409	2 216 146	10,41	19 065 263	-	4	4	-	-

Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾ dans la monnaie du pays	en %	Produits Bruts (Produit net des loyers) monnaie du pays ¹⁾
---	------	---

-	-	282 000 000
-	-	282 000 000

4 533	0,18	2 507 521
-	-	1 349 560
-	-	601 272
-	-	45 169
-	-	524 160
4 533	0,09	5 027 682

-	-	2 695 843
-	-	2 695 843

2 606 826	46,66	2 979 790
2 606 826	46,66	2 979 790

21 873	0,66	3 299 703
21 873	0,66	3 299 703

24 761 000	3,94	603 856 000
24 761 000	3,94	603 856 000

Appartements									Immeubles à usage professionnel								
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinémas/hôtels/ restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciales		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc			
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%	
8	488	70,42	-	-	-	-	-	-	-	2	205	-	-	2	205	29,58	
8	488	70,42	-	-	-	-	-	-	-	2	205	-	-	2	205	29,58	
-	-	-	593	-	-	33	16 423	-	-	-	-	4	-	37	16 423	100,00	
-	-	-	171	-	-	8	9 625	-	-	2	462	1	-	11	10 087	100,00	
-	-	-	42	-	-	16	10 600	-	-	21	931	1	-	38	11 531	100,00	
-	-	-	32	1	20	15	10 013	-	-	3	739	4	-	23	10 772	100,00	
-	-	-	194	-	-	7	6 918	-	-	-	-	-	-	7	6 918	100,00	
-	-	-	103	3	478	9	3 256	-	-	6	114	-	-	18	3 848	100,00	
-	-	-	25	-	-	1	3 531	-	-	1	36	-	-	2	3 567	100,00	
-	-	-	94	-	-	1	2 861	-	-	1	582	-	-	2	3 443	100,00	
-	-	-	6	4	2 724	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2 724	100,00	
-	-	-	1 260	8	3 222	90	63 227	-	-	34	2 864	10	-	142	69 313	100,00	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	488	0,70	1 260	8	3 222	90	63 227	-	-	36	3 069	10	-	144	69 518	99,30	

Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 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	<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 de 0,7% 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 et de la vente des terrains et des immeubles, la direction du fonds n'a facturé au fonds aucuns frais durant l'exercice 2014. – A titre d'indemnité pour la gestion des différents immeubles, la direction a facturé au fonds durant la période sous revue les frais ne pouvant pas être répercutés sur les locataires représentant 0,7% des loyers encaissés. <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 de capitaux, les valeurs vénales ont été recalculées au 31 décembre 2014 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.

Rapport d'évaluation

Mandat	<p>Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts en estimation immobilière indépendants. La direction du Credit Suisse Real Estate Fund Global a chargé les experts de procéder aux évaluations en faisant appel à des assistants à l'étranger. Ce mandat couvrait la coordination de tout le processus d'évaluation, ce qui incluait la préparation des données, la mise à disposition d'un logiciel d'évaluation ainsi que la compilation et le contrôle des résultats des différents auxiliaires à l'étranger.</p> <p>Les experts mandatés par la direction du fonds et agréés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) se chargent de l'évaluation proprement dite des immeubles concernés. Credit Suisse Funds AG s'occupe de recueillir les documents.</p> <p>L'évaluation aux fins de l'établissement des comptes de tous les biens immobiliers détenus par le Credit Suisse Real Estate Fund Global a été effectuée au 31 décembre de l'exercice 2014.</p> <p>Au jour de référence, le portefeuille comprend 10 immeubles (dont des nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Aucun immeuble n'est en phase de construction.</p> <p>Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts en estimation agréés par la FINMA ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au controlling et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement dans le cadre du mandat d'évaluation indépendante.</p>
Normes d'évaluation	<p>Les experts en estimation confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) ainsi qu'aux directives de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. La valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.</p> <p>Les biens immobiliers en construction sont évalués à la valeur d'acquisition («at cost») pour autant que cette méthode n'aboutisse pas à une valeur supérieure à la valeur de marché effective à la date de référence (test de validité). Lors de l'évaluation des immeubles, les experts se basent sur les «International Valuation Standards» (IVSC) reconnus à l'échelon international.</p>
Méthode d'évaluation	<p>Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. Pour les immeubles en construction, une estimation DCF est effectuée à l'achèvement des travaux. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est faite pour chaque bien conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.</p> <p>L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.</p>
Indépendance et confidentialité	<p>Les experts en estimation immobilière agréés confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.</p>
Résultats de l'évaluation	<p>Au 31 décembre 2014, la valeur de marché des immeubles en portefeuille est estimée par les experts à CHF 323,62 millions (conversion de la monnaie locale en francs suisses au cours du jour de référence au 31 décembre 2014). Par rapport au 31 décembre 2013, la valeur des immeubles en portefeuille a donc varié de CHF 14,50 millions ou de 4,69% (variations de change comprises).</p> <p>Les travaux d'assainissement prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.</p> <p>Les taux d'actualisation utilisés dans les évaluations se fondent sur une observation constante des marchés immobiliers, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'escompte moyen au 31 décembre 2014 atteint 5,50%.</p>

Zurich, le 31 décembre 2014

Dr. Christoph Zaborowski

Pascal Roth

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 Global** comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC)* pour l'exercice arrêté au 31 décembre 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 contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 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

Dominik Rüttimann
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé

Zürich, 31 mars 2015

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.

* Conditions cadres macroéconomiques, marché du logement, marché des surfaces commerciales, durabilité, la perspectives, l'évolution du cours en CHF et les notes concernant le rapport annuel ne font pas partie des autres indications et sont audités en conformité des NAS 720.

Informations complémentaires

Certification négative

Le rapport annuel pour l'exercice comptable 2014 fait partie intégrante de ce prospectus d'émission et de cotation.

Depuis le dernier rapport annuel au 31 décembre 2014, 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 22 mai 2015

La direction du fonds

Credit Suisse Funds AG

Annexe: Prospectus avec contrat de fonds intégré



Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund Global

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Avril 2015
Distribution en Suisse

1^{ère} partie

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 Global» est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 23 septembre 2011.

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

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

La direction du fonds peut investir la fortune du fonds dans des valeurs immobilières sises dans des pays d'Amérique du Nord, centrale et du Sud, dans des pays d'Asie et de la région du Pacifique ainsi que dans des pays d'Europe (à l'exclusion de la Suisse), étant entendu que 60% au maximum et 10% au minimum de la valeur vénale de tous les objets sont investis dans chacun des trois blocs de pays.

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

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

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

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 les marchés immobiliers des pays d'investissement, liquidité restreinte des marchés immobiliers des pays d'investissement, en particulier pour les gros projets immobiliers, variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, évaluation des immeubles, risques inhérents à la construction de bâtiments, risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), évolution incertaine de la concurrence sur les marchés immobiliers des pays d'investissement, modifications de lois ou de prescriptions dans les pays d'investissement ainsi que possibles conflits d'intérêts. A noter en outre qu'une hausse du cours des parts ne préfigure pas une évolution similaire à l'avenir.

Risques inhérents aux placements en valeurs immobilières étrangères:

Les risques énumérés ci-après à titre d'exemple ne sont pas exhaustifs.

Lors de la sélection des immeubles, on accorde en général une grande importance à l'emplacement des biens et à l'évolution de cet emplacement. Pour les immeubles sis à l'étranger, on élargit les facteurs liés à l'emplacement, qui sont susceptibles d'influencer de manière déterminante l'évaluation des immeubles, étant donné qu'il existe notamment des dispositions divergentes du système juridique et fiscal en vigueur en Suisse et que la valeur des immeubles peut aussi dépendre dans une large mesure des risques de change. De plus, les immeubles à l'étranger sont soumis à un risque accru lié à la gestion et à d'éventuelles barrières techniques, y compris le risque de transfert des revenus courants ou du produit des ventes.

Etant donné qu'il investit dans différents pays, le fonds est tributaire de développements conjoncturels et de conditions cadres économiques qui, le cas échéant, peuvent diverger. Une dégradation de la situation économique dans certains pays peut avoir un impact considérable sur le marché immobilier, alors que les marchés immobiliers dans d'autres pays seront éventuellement moins touchés par ces développements. Par conditions cadres économiques générales, on entend par exemple un ralentissement généralisé de l'économie, une modification des taux d'inflation ou de l'endettement public dans les différents pays ou encore de l'attrait des facteurs locaux des zones économiques centrales par rapport à d'autres sites économiques d'un pays ou en comparaison internationale.

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

Les éventuelles futures modifications des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités dans les pays d'investissement, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, du droit environnemental, du droit d'urbanisme et du droit de superficie, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, les coûts et les revenus, et, partant, sur l'évaluation de la fortune du fonds et les parts.

Ces risques spécifiques existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. De plus, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.

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

Les dérivés ne sauraient, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. Ce fonds de placement peut utiliser des dérivés conformément au § 12 du présent contrat de fonds. L'approche Commitment I vient en application dans la mesure du risque (procédure simplifiée). Dans le cadre des placements collectifs de capitaux, les dérivés ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture du risque de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché et de taux liés aux placements collectifs, pour autant que les risques soient clairement définis et mesurables. La direction du fonds utilise uniquement des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options call ou put, swaps et affaires à terme (futures et forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a un risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

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

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

1.3 Profil de l'investisseur type

Le fonds convient aux investisseurs qui souhaitent effectuer un placement à moyen ou long terme et qui cherchent, en premier lieu, à obtenir un rendement régulier. Les investisseurs peuvent s'accommoder de fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours boursier des parts de fonds et ne sont tenus à aucun délai précis en vue de la réalisation du placement.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Les investisseurs potentiels devraient s'informer et se faire conseiller au sujet des lois et règlements applicables au lieu de leur domicile pour la souscription, l'achat, la possession et la vente de parts.

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Le fonds immobilier détient les valeurs immobilières principalement de manière indirecte via des sociétés affiliées. Les distributions de revenus de ce fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont donc soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. 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 (ci-après l'investisseur étranger) peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

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

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

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent une exception et dérogent à la règle de non imposition des fonds immobiliers en Suisse. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds immobilier lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé. Les distributions de revenus du fonds immobilier sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis à l'investisseur. Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

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

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

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur.

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'élevait 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
- 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

Comité Real Estate

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

Direction

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

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

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

Adresse:
Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zurich

Site Internet:
www.credit-suisse.com

2.2 Conseil en matière de décisions de placement

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

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

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

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil juridique et fiscal, gestion financière de la direction du fonds, comptabilité du fonds et des immeubles, Real Estate Portfolio Management & Administration, Facility Management, ressources humaines, Management Information System MIS, support projets et utilisateurs pour le Fund Accounting, Risk Management et Investment Guideline Monitoring.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches relevant des domaines suivants: données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de KIID (informations clés pour l'investisseur), établissement de rapports et diverses tâches de support dans le domaine de la gestion des risques.

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

L'administration et la gestion technique des immeubles ont été déléguées aux entreprises suivantes:

Australie	CBRE (C) Pty Ltd
Chili	CBRE Chile S.A.
Allemagne	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grande-Bretagne	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Japon	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle B.V.
USA	CBRE Inc.

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 et donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en droits de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

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

3 Informations concernant la banque dépositaire

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

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

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

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

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «participating foreign financial institution (pFFI)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/États-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.

4.2 Distributeurs

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

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

4.3 Société d'audit

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 ou un de ses auxiliaires la valeur de chaque immeuble 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 invite les experts à vérifier 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 personnes suivantes en tant qu'experts indépendants:

- Pascal Roth, lic. ès sciences économiques, André Roth AG, Baden
- Gino Fiorentin, architecte dipl. ETS, Wüest & Partner AG, Zurich
- Pascal Marazzi-de Lima, architecte dipl. EPF, Wüest & Partner AG, Zurich

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Ils confirment à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé (méthode CFA) toutes les estimations de valeur vénale effectuées à l'étranger. Ce faisant, ils garantissent que les valeurs vénales des immeubles sont estimées conformément aux prescriptions suisses. Les experts chargés des estimations veillent également à ce que les auxiliaires remplissent en tout

temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires. Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

4.5 Comptabilité, conseil fiscal, administration

Pour les tâches liées à la comptabilité, au conseil fiscal et à l'administration des sociétés affiliées, il est fait appel aux prestataires suivants: Alter Domus, Avendaño Merino, , CBRE Inc., Citco, Ernst & Young, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd. et TMF Group. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	13 985 167
Numéro ISIN	CH0139851676
Cotation/négoce	selon les standards pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange AG
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Unité de compte	franc suisse
Parts	les parts sont enregistrées sur le plan comptable; coupure: 1 part
Utilisation du résultat	distribution du résultat dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable

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

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. 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, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable.

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

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

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

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

La direction du fonds assure le négoce régulier 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: 1,50% (la direction du fonds se réserve le droit de procéder à des réductions)

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger: 1,75%

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou au versement du montant (§ 18, ch. 3 du contrat de fonds):

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

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

Commission de gestion de la direction du fonds (de la fortune totale du fonds au début de l'exercice) Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds immobilier. 0,70% p.a.

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

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

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

La direction du fonds et ses mandataires ainsi que la banque dépositaire peuvent verser des rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts de fonds. Par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes («road shows»), la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.

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

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

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

Par rapport à la fortune totale du fonds:

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

Exercice 2012: 0,92%¹

Exercice 2013: 1,17%

Exercice 2014: 1,12%

Par rapport à la fortune nette du fonds:

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

Exercice 2012: 1,03%¹

Exercice 2013: 1,75%

Exercice 2014: 1,67%

¹ Exercice prolongé (données annualisées)

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 31 décembre 2014, la fortune nette du fonds est inférieure de 34,37% 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 Global. 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 obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

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

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

5.5 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Cette couverture inclut les pertes de revenus locatifs consécutives à des sinistres causés par un incendie ou des dégâts d'eau. Les sinistres liés aux tremblements de terre 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, ce sont les dispositions en vigueur dans le pays concerné qui font foi.

- a) Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants:
Suisse
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et 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 Global», 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 investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire, sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds peut déléguer 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 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.
9. Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédulas 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 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.
Elle 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 au plus tard dans les quatre 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 ou à l'étranger;
- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
- c) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectué dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

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

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction du fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts 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. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
4. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et limitations en pour cent qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence..
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières sises dans des pays d'Amérique du Nord, centrale et du Sud, dans des pays d'Asie et de la région du Pacifique ainsi que dans des pays d'Europe (à l'exclusion de la Suisse), étant entendu que 60% au maximum et 10% au minimum de la valeur vénale de tous les objets sont investis dans chacun des trois blocs de pays. Le Credit Suisse Real Estate Fund Global peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier directement ou indirectement au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) des immeubles et leurs accessoires du monde entier.

Par immeubles, on entend:

 - les maisons d'habitation
 - les immeubles à caractère commercial
 - les constructions à usage mixte
 - les propriétés par étage
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction. Les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
 - les immeubles en droit de superficie

La copropriété usuelle d'immeubles et la propriété par étage sont autorisées 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 et des créances contre de telles sociétés ayant pour but unique l'acquisition et la vente, la location et l'affermage ainsi que la construction de leurs immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
 - c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que des sociétés et des certificats d'investissement immobilier négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.
 - d) Les placements à l'étranger sont autorisés uniquement dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie.
 - e) des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
 - f) Selon les particularités nationales, les valeurs immobilières peuvent être détenues par l'intermédiaire d'une société affiliée dont le conseil d'administration se composera en majorité de membres du conseil d'administration de la direction du fonds. Lorsque les dispositions légales en vigueur dans le pays cible des investissements autorisent uniquement une composition paritaire du conseil d'administration avec des membres locaux, il faut veiller à ce que le président du conseil d'administration – en tant que membre du conseil d'administration de la direction du fonds – ait voix prépondérante. Lorsque la législation locale,

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

3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée. Une fois les travaux terminés, la direction du fonds fait estimer la valeur vénale du bâtiment.
4. Sous réserve du § 19, ch. 7, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.
5. La direction du fonds peut utiliser des instruments financiers dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché, de change et de taux.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La direction du fonds utilise des dérivés uniquement pour la couverture des risques de taux, de change et de marché. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds et du prospectus ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds de placement.

Dans le cadre des placements collectifs de capitaux, les dérivés ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture du risque de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché et de taux liés aux placements collectifs, pour autant que les risques soient clairement définis et mesurables.

2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions réduisant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent ou à la réduction d'un engagement (prise d'un crédit). Lorsqu'une couverture de change contre le franc suisse ne peut pas être prise directement, mais uniquement à travers une monnaie tierce (opération à terme sur devises «cross currency»), un effet brut augmentant l'engagement est toutefois autorisé. La procédure d'évaluation des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. L'engagement de dérivés n'exerce ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspond à une vente à découvert. Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisés.
La direction du fonds s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:
 - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
 - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
 - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4.
 - a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des let. b) et d).
 - b) Une couverture avec d'autres placements que les sous-jacents est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est calculé par un service externe, indépendant; représentatif des placements servant de couverture; en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents ou placements peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés réduisant l'engagement si ces dernières comportent un risque de marché, de taux ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
 - d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
6.
 - a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPCC-FINMA.
 - b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
 - c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de service des contreparties doit être

acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.

7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient au ch. 1.2 d'autres indications sur:
 - l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
 - l'utilisation effective de dérivés;
 - l'effet de l'utilisation de dérivés exercé sur le profil de risque du fonds de placement;
 - les risques de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds 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. La direction du fonds peut se porter garante ou constituer d'autres sûretés uniquement pour le compte des sociétés immobilières du fonds immobilier.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

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

C Limites de placement

§15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement géographique.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, immeubles en construction et projets de construction: jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
 - c) 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 immobiliers directs ou indirects effectués via des sociétés affiliées sur des marchés émergents («emerging markets») sont autorisés; ils ne peuvent excéder ensemble 20% de la fortune du fonds.
 - f) Les placements visés aux let. a) et b) ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations (voir prospectus, ch. 4.4).
Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Le cas échéant, ils doivent veiller à ce que les valeurs vénales des immeubles soient estimées conformément aux prescriptions suisses et que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires.
L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations ou leurs auxiliaires est à répéter tous les trois ans au moins.
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 autre 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 (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.
9. L'évaluation des terrains non bâtis ou des immeubles en construction s'effectue selon le principe des frais effectifs. Cette évaluation est réexaminée chaque année.

§ 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. 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 d), il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

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

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5,00% 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 ou à l'étranger, représentant conjointement 5,00% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (voir § 17, ch. 3). Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds, une commission de 0,50% peut être imputée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1,50% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice (commission de gestion).
Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le prospectus et le prospectus simplifié ainsi que dans le rapport annuel et semestriel.
Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes:
 - a) pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission maximale de 3,00% des coûts de construction;
 - b) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité maximale de 3,00% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet. Les commissions d'achat et de vente des courtiers externes sont facturées séparément;
 - c) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 5,00% maximum du montant annuel des loyers bruts encaissés.
2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,20% au maximum de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de banque dépositaire).
Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le prospectus et le prospectus simplifié ainsi que dans le rapport annuel et semestriel.
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs auxiliaires 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} janvier au 31 décembre.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction du fonds publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Révision

La société d'audit vérifie si la direction du fonds, les sociétés affiliées (selon § 8 ch. 2 let. f) et la banque dépositaire ont respecté les prescriptions légales et contractuelles ainsi que les règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

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

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Sont notamment publiés dans ces organes les résumés des modifications principales du contrat de fonds, avec mention des adresses où il est possible d'en obtenir gratuitement le texte intégral, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que 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 derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondant. 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, i et j.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
 4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers ainsi que la prise de position de l'organe de révision selon la LPCC.
 5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
 6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
 8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant du fonds immobilier reprenneur. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

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

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

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

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006.
Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en allemand fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 15 janvier 2015.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 31 mai 2012.
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 7 janvier 2015.

