

Real Estate Investment Management

Prospectus d'émission

Credit Suisse Real Estate Fund International

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

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

Nouvelle émission du 2 au 13 novembre 2015

Credit Suisse Real Estate Fund International

Prospectus d'émission du 22 octobre 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, y compris le prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que chaque complément ou changement de l'offre (chacun ci-après «avenant au prospectus» et ensemble ci-après le «prospectus»), constituent le fondement exclusif de toutes les souscriptions de parts du Credit Suisse Real Estate Fund International (ci-après également le «fonds» ou le «fonds immobilier»). Le prospectus sera complété le 19 novembre 2015 par un avenant qui déterminera le nombre exact des nouvelles parts réelles à émettre. Celui-ci ainsi que tout autre avenant éventuel au prospectus font partie intégrante du prospectus et doivent être lus ensemble.

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

Table des matières

Offre	5
Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International	9
Informations concernant la direction du fonds	17
Informations concernant la banque dépositaire	20
Informations concernant des tiers	21
Risques	22
Modifications du portefeuille du 1 ^{er} juillet 2015 au 16 octobre 2015, Sociétés immobilières du fonds	26
Développement durant l'exercice comptable 2014 et perspectives	27
Index des informations financières	31
Informations complémentaires	56
Annexe: Prospectus avec Contrat de fonds intégré	57

Traduction: La version originale de ce prospectus est en langue allemande. En cas de contradiction entre la version originale et la traduction française, la version allemande fera foi.

Offre

Base juridique

Le conseil d'administration de la direction du fonds Credit Suisse Real Estate Fund International a décidé le 14 octobre 2015 d'émettre

au maximum 176'074 parts du Credit Suisse Real Estate Fund International.

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 2'112'896 à 2'288'970 au maximum. Cette émission est réalisée en commissionnement «best effort basis» dans le cadre d'une offre de souscription en Suisse. Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer aux meilleures conditions du marché auprès de la banque dépositaire ou de tiers. Après la fin du délai de souscription, la direction du fonds communique le nombre des parts à émettre effectivement. Les parts seront offertes à la souscription aux conditions suivantes:

Délai de souscription

Du **2 novembre 2015** au **13 novembre 2015**, 12:00 heures.

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

Rapport de souscription

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

Prix d'émission

CHF 1'075.00 net par nouvelle part.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 30 juin 2015 de CHF 991.46 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 allant du 1^{er} janvier 2015 au 20 novembre 2015), d'une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse de 1,50% ainsi que, en faveur de la fortune du fonds, des frais accessoires moyens (droits de mutation, frais de notaire, taxes, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé, de CHF 52.67 par part, compte tenu des influences du change jusqu'au 23 septembre 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 30 juin 2015. 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 30 octobre 2015 (après la clôture du négoce); les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 2 novembre 2015.

Négoce du droit de souscription

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des droits de souscription par l'intermédiaire de Credit Suisse AG, Zurich, et ce du 2 novembre 2015 au 11 novembre 2015 (à 14:00 heures). Les droits de souscription peuvent être achetés et cédés (voir ci-après «Restrictions de vente» et «Cercle des investisseurs» ci-après sous «Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International»). Credit Suisse AG déterminera tous les jours à 14:00 heures le prix du droit de souscription d'après l'offre et la demande. Tous les ordres d'achat et de vente passés avant 13:45 heures seront ensuite comptabilisés à la valeur déterminée. Les ordres d'achats et de vente passés après 13:45 heures seront comptabilisés le jour suivant, au prix déterminé le jour suivant.

La valeur à laquelle sont négociés hors bourse les droits de souscription dépend des variations de l'offre et de la demande. Elle est calculée d'après le montant maximal d'émission. Il n'y a aucune garantie que durant cette période un marché actif et dynamique des droits de souscription se développe. Le maintien du cours des droits de souscription ne peut pas être garanti.

Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription seront portés en compte par l'entremise de la banque dépositaire pour les investisseurs actuels. Chaque part actuelle donne droit à un droit de souscription. L'exercice du droit de souscription devra se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

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

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

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

Libération

20 novembre 2015

Livraison

Les parts ne sont compatibles ni avec SIX SIS AG ni avec Euroclear. Elles ne peuvent être délivrées ni par SIX SIS AG ni par Euroclear (voir ci-dessous «Titrisation / Détention / Dépôt»).

Négoce des parts

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Credit Suisse AG, Zurich.

A partir du 2 novembre 2015, les parts seront négociées ex-droits de souscription.

Le nombre des parts effectivement émises sera (i) communiqué par la direction du fonds après la fin du délai de souscription par un communiqué de presse et (ii) publié dans l'avenant au prospectus.

Titrisation / Détention / Dépôt

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

	<p>Les parts sont uniquement enregistrées sur le plan comptable et doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse AG, Suisse. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque de Credit Suisse Group AG en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé.</p> <p>Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 du contrat de fonds et l'informer des éventuels changements à ce sujet.</p>
Cercle des investisseurs	Voir ci-après «Cercle des investisseurs», sous le chapitre «Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International».
Jouissance	Les nouvelles parts donnent le droit de participer aux résultats du fonds immobilier dès le 1 janvier 2015 pour l'entier de l'exercice 2015 (voir «Utilisation du résultat» ci-après sous chapitre «Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International»).
Affectation du produit de l'émission	Le produit de l'émission sera investi dans des valeurs immobilières pour développer le portefeuille du fonds conformément à la politique d'investissement du fonds.
Numéro de valeur / ISIN	<p>Part du Credit Suisse Real Estate Fund International</p> <p>Numéro de valeur: 1 968 511 ISIN: CH001 968 511 1</p> <p>Droit de souscription</p> <p>Numéro de valeur: 29 858 166 ISIN: CH029 858 166 8</p>
Restrictions de vente	<p>Lors de l'émission et du rachat de parts de Credit Suisse Real Estate Fund International à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.</p> <p>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.</p> <p>Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants: Suisse.</p> <p>Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.</p>

Force Majeure

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

Publications, compléments et modifications de l'offre

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

Le résultat de l'offre sera rendu public le 19 novembre 2015 dans un avenant au prospectus et publié dans la Neue Zürcher Zeitung et Le Temps le 20 novembre 2015.

Echéancier

Jour de référence pour l'attribution des droits de souscription	30 octobre 2015 (après la fin du négoce)
Disparition des droits de souscription	2 novembre 2015
Début du délai de souscription	2 novembre 2015
Début du négoce du droit de souscription, hors bourse	2 novembre 2015
Fin du négoce du droit de souscription, hors bourse	11 novembre 2015 (14:00 heures)
Fin du délai de souscription	13 novembre 2015 (12:00 heures)
Annonce du nombre exact des nouvelles parts à émettre effectivement	18 novembre 2015
Publication avenant au prospectus	19 novembre 2015
Libération des parts par prestation en espèces / livraison des parts	20 novembre 2015
Premier jour de négoce hors bourse des nouvelles parts	20 novembre 2015

Informations concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International

Informations générales concernant le fonds

Le Credit Suisse Real Estate Fund International est un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers et approuvé la première fois par cette dernière en date du 7 juin 2004. Le présent contrat de fonds a été rédigé par la direction du fonds avec l'accord de la banque dépositaire et a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 1^{er} octobre 2015.

En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds immobilier: l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations et l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (voir § 1 ch. 4 du contrat de fonds).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds immobilier conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat 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 est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. Par investisseurs qualifiés, on entend les intermédiaires financiers soumis à une surveillance, tels que les banques, les négociants en valeurs mobilières et les directions de fonds, les gestionnaires de placements collectifs de capitaux et les banques centrales, les assurances soumises à une surveillance, les corporations de droit public et les institutions de la prévoyance professionnelle dont la trésorerie est gérée à titre professionnel et les entreprises dont la trésorerie est gérée à titre professionnel. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3bis LPCC les particuliers fortunés qui remplissent les conditions énumérées sous cet article ainsi que celles mentionnées à l'art. 6 et à l'art. 6a OPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3ter LPCC les clients de gestion de fortune qui remplissent les conditions énumérées sous cet article. Il y a trésorerie professionnelle lorsque l'entreprise, la corporation de droit public ou l'institution de prévoyance

charge au moins une personne expérimentée et disposant des compétences professionnelles dans le domaine financier d'administrer continuellement les biens financiers. La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs.

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

Profil de l'investisseur type

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

Politique 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.

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières du monde entier. La direction du fonds peut investir respectivement 33% de la fortune du fonds, avec un écart toléré de +/-20%, dans des valeurs immobilières de pays d'Amérique du Nord, centrale et du Sud, de la région Asie-Pacifique ou d'Europe.

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

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

Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:

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

Par immeubles, on entend:

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
- les immeubles à caractère commercial
- les constructions à usage mixte
- les propriétés par étage

-
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les projets de construction. Les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
 - les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

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

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

- les co-investisseurs sont connus de la direction du fonds;
- le droit à la restitution des parts en tout temps n'est pas restreint. Demeure réservé un éventuel droit de préemption des co-investisseurs au prix du marché;
- une estimation des immeubles à la valeur vénale conforme à la LPCC et aux dispositions règlementaires est garantie;
- dans le cas de participations à des sociétés immobilières, la part des voix doit correspondre au minimum à la participation en capital; et
- l'investissement maximum en participations minoritaires ne doit pas représenter plus de 50% de la fortune du fonds.

g) Selon les particularités nationales, les valeurs immobilières peuvent être détenues par l'intermédiaire d'une société affiliée dont le conseil d'administration se composera en majorité de membres du conseil d'administration de la direction du fonds. 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.

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

Volume du fonds

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

CHF 2'094,9 mio. au 30 juin 2015

CHF 2'185,6 mio. au 31 décembre 2014

CHF 2'147,2 mio. au 31 décembre 2013

CHF 2'136,6 mio. au 31 décembre 2012

Valeur vénale des biens immobiliers

La valeur vénale des biens immobiliers s'élevait à

CHF 2'265,8 mio. au 30 juin 2015

CHF 2'431,7 mio. au 31 décembre 2014

CHF 2'190,4 mio. au 31 décembre 2013

CHF 2'071,5 mio. au 31 décembre 2012

Autres informations

Rapport annuel et rapport semestriel au	30.6.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Valeur d'inventaire par part (y. c. distribution) en CHF	991.46	1'034.42	1'016.22	1'011.21
Agio	17,50%	3,92%	-1,10%	-3,58%
Cours de clôture en CHF	1'165.00	1'075.00	1'005.00	975.00
Cours le plus élevé (période sous revue) en CHF	1'250.00	1'075.00	1'070.00	1'005.00
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	1'075.00	955.00	955.00	925.00
Distribution par part exonérée d'impôt CHF	n/a	41.00	40.00	39.00
Rendement sur distribution	n/a	3,81%	3,98%	4,00%
Quote-part de distribution	n/a	92,87%	91,18%	92,86%
Performance	12,11% ²	11,35%	7,04%	0,75%
Rendement de placement	-0,23% ²	5,92%	4,49%	3,69%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales ¹	12,59%	13,74%	4,02%	5,20%
Rentabilité des fonds propres (ROE) imputable aux porteurs de parts du fonds	-0,33% ²	6,77%	4,43%	4,25%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,44%	74,03%	72,63%	76,50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ³	0,85%	0,85%	0,95%	0,91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ³	1,00%	0,98%	1,04%	0,99%
Taux des pertes sur loyers	4,63%	5,92%	6,04%	6,44%

¹ Montant maximum des gages: 50% de la valeur vénale de tous les immeubles (contrat de fonds, § 14 chiffre 2).

² Calcul pour six mois (1.1.–30.6.2015)

³ 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 30 juin 2015, la fortune nette du fonds revenant aux détenteurs des parts est inférieure de 17,46% 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 frais accessoires de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger sont régis par le contrat de fonds (voir §§ 18 ss du contrat de fonds).

Exercice comptable

L'exercice comptable commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Utilisation du résultat

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

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

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

Dispositions fiscales pertinentes

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

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

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

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

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

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

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

Le fonds de placement a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

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

Impôt à la source libératoire:

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

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

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

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

Emission et rachat de parts

L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches, étant entendu que le nombre actuel de parts peut au maximum être doublé. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les détenteurs de parts, la procédure d'émission des droits de souscription et les autres conditions dans un prospectus d'émission.

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.

La direction du fonds peut, dans des conditions déterminées, rembourser de manière anticipée des parts dénoncées en cours d'exercice si l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation et tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits (voir § 5 ch. 5 et § 17 ch. 2 du contrat de fonds). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds). Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut, dans certaines circonstances exceptionnelles, suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement (voir § 17 ch. 5 du contrat de fonds). Le prix de rachat sera calculé conformément au § 17 (et les références) du contrat de fonds et arrondi à cinq (5) francs.

Commission de rachat

La commission de rachat représente au maximum 5,0% de la valeur nette d'inventaire (voir § 18 ch. 2 du contrat de fonds).

Négoce

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de Credit Suisse AG, Zurich.

Communications

Les organes de publication sont la Feuille officielle suisse du commerce et la Neue Zürcher Zeitung. La direction du fonds informe les investisseurs notamment des modifications du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que de la dissolution du fonds immobilier, en faisant paraître un avis dans la Feuille officielle suisse du commerce et la Neue Zürcher Zeitung (voir § 23 du contrat de fonds).

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

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

Autres informations sur le fonds

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

Informations concernant la direction du fonds

Indications générales concernant la direction du fonds

La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Uetlibergstrasse 231, 8045 Zurich. Depuis sa fondation en 1984 en tant que société anonyme, la direction du fonds avec siège à Zurich gère uniquement des fonds de placement. Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis le 30 juin 1994 à CHF 7 mio. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100%.

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

En date du 30 juin 2015, la direction du fonds administrait en Suisse 220 placements collectifs de capitaux (compartiments inclus) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 153'639 mio.

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

Conseil d'administration

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

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

Comité Real Estate

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

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

Direction

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

Thomas Schärer, Directeur
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 en cours concernant le Credit Suisse Real Estate Fund International.

Conseil en matière de décisions de placement

La direction du fonds a chargé Credit Suisse AG, Zurich, de l'assister comme conseiller en placements 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 Banking & 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 de tâches partielles

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

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil juridique et 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.

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

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

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

Informations concernant la banque dépositaire

Forme juridique et domicile de l'administration principale

La banque dépositaire est Credit Suisse 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 Schweizerische Kreditanstalt. Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% à Credit Suisse Group AG, Zurich.

Activité principale

Credit Suisse AG est une banque internationale 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. La banque dépositaire répond du dommage causé par un tiers ou un dépositaire central de titres, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance tous les soins commandés par les circonstances.

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

Informations concernant des 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>Le 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, assume la fonction de la société d'audit.
Experts chargés des estimations	<p>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.</p> <p>Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les personnes suivantes en tant qu'experts indépendants:</p> <ul style="list-style-type: none">– Andreas Ammann, architecte diplômé EPF/SIA, Wüest & Partner AG, Zurich– Marco Feusi, architecte dipl. ETS, Wüest & Partner AG, Zurich– Gino Fiorentin, architecte dipl. ETS, Wüest & Partner AG, Zurich– Pascal Marazzi-de Lima, architecte dipl. EPF, Wüest & Partner AG, Zurich. <p>Les experts chargés des estimations se distinguent par leur longue expérience dans le domaine de l'estimation d'immeubles. Les modalités précisées d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les expert chargés des estimations.</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, Citco, Colliers, Cushman & Wakefield of Pennsylvania Inc., Ernst & Young, Gowlings, Morrison & Foerster, PricewaterhouseCoopers, Savills Asset Advisory Co., Ltd., TMF Group et TMI Associates. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

Risques

Risques d'investissement

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

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

Immeubles à l'étranger

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 International investit dans des valeurs immobilières dans le monde entier. Ainsi, le fonds dépend d'éventuels développements conjoncturels et économiques 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 principalement 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 du 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 de placement, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser 50% de la valeur vénale de tous les immeubles. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être relevé temporairement à 60% au maximum, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés (voir § 14 ch. 2 du contrat de 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 chargés des estimations indépendants, 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 ce sont principalement des baux de longue durée portant sur des immeubles commerciaux qui 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 ou avant le début des travaux en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient ou entraînent la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Concurrence

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

Modifications des lois ou des réglementations

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

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 le Credit Suisse Real Estate Fund International, mais également pour d'autres fonds immobiliers de Credit Suisse Group SA.

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 de souscription en Suisse. Le prix (théorique) pour le négoce des parts de fonds à partir du 2 novembre 2015 (ex droit de souscription) est calculé sur la base du rapport de souscription 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.

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

Fixation du prix

Bien que la direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du Credit Suisse Real Estate Fund International et les droits de souscription par l'intermédiaire de Credit Suisse AG, Zurich, la liquidité du marché est restreinte. Il ne peut dès lors pas être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur à la valeur d'émission ou la valeur d'inventaire. De grandes fluctuations de prix des parts ou des droits de souscription sont possibles en tout temps.

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} juillet 2015 au 16 octobre 2015, Sociétés immobilières du fonds

Modification du portefeuille du 1^{er} juillet 2015 au 16 octobre 2015

Achats	Type d'immeuble	Pays	Surface en m²
Aucune			
Ventes	Type d'immeuble	Pays	Surface en m²
Osnabrück, Nikolaiort 5	Immeuble à usage commercial	Allemagne	1'711

Sociétés immobilières du fonds

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

Les deux holdings à Zoug et leurs sociétés nationales appartiennent à 100% au Credit Suisse Real Estate Fund International. Seule exception, une société immobilière étrangère où un actionnaire minoritaire détient 20% des actions.

Développements durant l'exercice comptable 2014 et perspectives

Conditions cadres macroéconomiques

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%. Les économies australienne et néo-zélandaise ont enregistré une croissance réelle robuste de 2,8%.

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 demeurerait 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, de 2,8% pour la Nouvelle-Zélande 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.

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 30 juin 2015 (non révisé)

Compte de résultats 2015 – arrêté au 30 juin 2015 (non révisé)

Liste des immeubles au 30 juin 2015

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 2015

Rapport d'évaluation au 30 juin 2015

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 30 juin 2015 (non révisé)

	30.6.2015	31.12.2014
	Valeur vénale CHF	Valeur vénale CHF
Actif		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	70 331 502	154 759 325
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	25 061 378	55 000 613
Autres investissements	155 000 000	38 000 000
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	2 165 757 076	2 336 091 775
<i>dont en droit de superficie</i>	173 344 644	199 515 307
<i>dont en propriété par étage</i>	70 168 086	75 599 963
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	100 064 745	95 630 812
Total immeubles	2 265 821 821	2 431 722 587
Instruments financiers dérivés	9 135 430	-24 996 838
Autres actifs	12 657 401	24 084 748
Fortune totale du fonds	2 538 007 532	2 678 570 435
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	285 157 214	321 427 425
Prêts et crédits	0	12 730 379
Autres engagements	54 349 035	51 887 387
Total engagements	339 506 249	386 045 191
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 198 501 283	2 292 525 244
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	100 608 858	103 423 412
Fortune nette du fonds	2 097 892 425	2 189 101 832
– <i>dont imputable aux intérêts minoritaires</i>	3 032 084	3 479 672
– <i>dont imputable aux porteurs de parts du fonds</i>	2 094 860 341	2 185 622 160
Nombre de parts en circulation	2 112 896	2 112 896
Valeur d'inventaire par part	991.46	1 034.42
Moins distribution exercice 2014 (coupon n° 10)	0.00	41.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	991.46	993.42
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	43 500 000	43 500 000
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	1 797 150 581	1 902 806 681
Variation de la fortune nette du fonds des porteurs de parts du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 185 622 160	2 147 173 541
Distributions	-86 628 736	-84 515 840
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	-6 947 637	147 917 663
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations	0	6 500 000
Variation des impôts dus en cas de liquidation	2 814 554	-31 453 204
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 094 860 341	2 185 622 160

Informations concernant les années précédentes		
	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.6.2015	2 094 860 341	991.46
31.12.2014	2 185 622 160	1 034.42
31.12.2013	2 147 173 541	1 016.22

Cours de conversion	au 30.6.2015	au 31.12.2014
CAD/CHF	0.748568	0.857826
EUR/CHF	1.041276	1.202379
GBP/CHF	1.469767	1.549338
100 JPY/CHF	0.763740	0.828767
AUD/CHF	0.718295	0.813092
USD/CHF	0.934550	0.993650
NZD/CHF	0.632036	0.776637
100 CLP/CHF	0.146131	0.163722
100 CLP/USD	0.156365	0.164768
UF/CHF	36.507849	40.319981

Compte de résultats 2015 – arrêté au 30 juin 2015 (non révisé)

	1.1.2015 jusqu'au 30.6.2015	1.1.2015 jusqu'au 30.6.2015	1.1.2014 jusqu'au 30.6.2014	1.1.2014 jusqu'au 30.6.2014
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Produits des avoirs postaux et bancaires		378 318		222 680
Loyers		68 909 081		67 420 837
Produit des autres investissements		215 394		132 415
Autres revenus		108 240		55 864
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		69 611 033		67 831 796
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5 201 126		2 467 821	
Autres intérêts passifs	0		38 747	
Rentes de droits de superficie payées	451 430		550 458	
Entretien et réparations	7 651 496		7 728 641	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	2 904 549		824 811	
Frais d'estimation et de révision	646 178		673 580	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	8 035 711		7 100 015	
– à la banque dépositaire	327 843		322 076	
– au gestionnaire de biens immobiliers	578 580		539 842	
Frais relatifs au rapport de gestion	26 146		21 888	
Emoluments de surveillance	4 000		750	
Autres charges	1 283 479		1 696 063	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	27 110 538	27 110 538	21 964 692	21 964 692
Produit net		42 500 495		45 867 104
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–4 636		–6 679
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		42 505 131		45 873 783
Plus-values et moins-values réalisées sur les placements		0		784 828
Plus-values et moins-values réalisées sur les monnaies		137 482 649		9 568 206
Bénéfice réalisé		179 983 144		56 220 138
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–4 636		–6 679
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		179 987 780		56 226 817
Plus-values et moins-values non réalisées sur les placements		5 290 501		13 964 692
Plus-values et moins-values non réalisées sur les monnaies		–192 225 707		–19 289 176
Bénéfice total		–6 952 062		50 895 654
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–4 425		–6 679
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		–6 947 637		50 902 333

Cours de conversion moyens	du 1.1.–30.6.2015	du 1.1.–30.6.2014
CAD/CHF	0.754912	0.811042
EUR/CHF	1.045015	1.218350
GBP/CHF	1.439635	1.489925
100 JPY/CHF	0.782161	0.870780
AUD/CHF	0.729980	0.813619
USD/CHF	0.942358	0.888500
NZD/CHF	0.688341	0.755125
100 CLP/CHF	0.150887	0.159916
100 CLP/USD	0.160116	0.179984
UF/CHF	37.306464	37.921377

Liste des immeubles au 30 juin 2015

Localité, adresse	Pays	Nombre d'immeubles	Total des objets loués	Total des surfaces louées en m ²	Surface en m ²	Année de construction	Date d'acquisition
Immeubles d'habitation							
Total I		-	-	-	-		
Immeubles à usage commercial							
Amsterdam , «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Pays-Bas	1	119	7 685	4 265	1991	20.03.2008
Amsterdam , «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Pays-Bas	1	146	12 201	5 065	2001	20.03.2008
Amsterdam , «MediArena», Mediarena 1-8	Pays-Bas	1	487	19 515	4 571	2010	01.09.2010
Berlin , Invalidenstrasse 91	Allemagne	1	42	6 438	1 379	2011	01.07.2011
Berlin , «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	2	309	20 380	6 211	1930/1993/2004	15.07.2011
Boston , «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	1	134	31 249	3 361	1927/2001	25.09.2009
Brisbane , 55 Elizabeth Street	Australie	1	68	19 659	1 998	2013	17.06.2011
Bristol , «Temple Quay», 3 Rivergate	Grande-Bretagne	1	82	7 021	2 569	2002	06.08.2009
Canberra , 62 Northbourne Avenue	Australie	1	117	10 217	1 943	1986	31.10.2008
Cardiff , 5 Callaghan Square	Grande-Bretagne	1	41	4 909	2 450	2008	25.10.2011
Chicago , 250 South Wacker Drive	USA	1	87	22 757	1 811	1957/2007	15.12.2011
Den Haag , Anna van Saksenlaan 69/71	Pays-Bas	1	113	9 324	4 510	2003	29.09.2006
Dublin , «La Touche House», IFSC	Irlande	1	169	9 513	4 117	1990	01.05.2013
Fukuoka , 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japon	1	4	1 494	592	2005	22.12.2011
Hanovre , «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Allemagne	1	34	11 025	2 848	1850/2002	01.08.2005
Houston , 919 Milam Street	USA	1	471	50 440	5 806	1956/1992/2006	23.05.2013
Leeds , «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grande-Bretagne	1	202	5 234	5 388	1996	16.09.2009
London , «Earl Place», 15 Appold Street	Grande-Bretagne	1	16	8 606	1 936	1991	10.02.2010
Mayence , «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Allemagne	2	322	16 651	4 945	2003	28.12.2006
Mayence , Isaac-Fulda-Allee 3	Allemagne	1	155	7 748	5 940	1994	01.08.2005
Melbourne , «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australie	1	121	18 022	1 894	1991	30.04.2008
Montreal , «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Canada	1	472	36 777	2 907	1967	30.06.2006
Munich , «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	1	195	25 300	5 353	2007	10.02.2012
Osnabrück , Nikolaier 5	Allemagne	1	6	8 939	1 711	1946/1991/1992	01.04.2006
Rotterdam , «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	1	12	13 628	3 013	1959/1999	12.09.2006
San Francisco , «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	1	52	17 194	1 756	1908/1926/2000	31.10.2013
Santiago du Chili , Apoquindo 5400, Las Condes	Chili	2	768	22 265	4 069	2014	15.05.2014
Santiago du Chili , «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chili	1	283	8 683	2 025	2010	27.04.2010
Sydney , «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australie	1	222	23 104	1 832 ²⁾	2007	03.03.2008
Tokyo , «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japon	1	25	3 309	599	1988	28.02.2007
Tokyo , «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japon	1	25	4 301	582	1964/2005	22.09.2006
Toronto , 121 Bloor Street East	Canada	1	219	22 694	2 104	1982	15.02.2005
Toronto , 160 Bloor Street East	Canada	1	368	35 329	4 593	1982	15.02.2005
Washington , 1099 New York Avenue	USA	1	168	16 563	1 610	2008	21.09.2009
Wellington , «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Nouvelle-Zélande	1	159	35 267	5 365	1966/2009/2011	15.11.2012
Total II		38	6 213	573 441	111 118		
Immeubles à usage mixte							
Total III		-	-	-	-		
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction							
Arnheim , Koningstraat 26-37	Pays-Bas	1	-	-	4 718	1969/2015	15.10.2007
Vancouver , «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	2	-	-	1 739	1929/2017	01.08.2011
Total IV		3	-	-	6 457		
Immeubles en droit de superficie							
Total V		-	-	-	-		
Total général		41	6 213	573 441	117 575		

1) Non annualisé

2) Copropriété 59/100 = 1 832 m² (surface totale de l'immeuble = 3 663 m²)

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces						
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	29 339 418	10 954 224	811 874	-	-	811 874	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	43 366 402	19 971 674	1 282 554	345 936	26,97	936 618	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	69 775 180	58 957 047	2 867 589	-	-	2 867 589	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	22 500 967	24 584 526	641 884	89 828	13,99	552 056	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	64 700 303	68 869 995	2 058 769	59 716	2,90	1 999 053	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	111 421 349	146 509 404	4 571 968	145 810	3,19	4 426 158	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	124 049 551	136 037 890	4 722 171	-	-	4 722 171	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	33 908 357	39 404 453	1 188 527	-	-	1 188 527	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	30 151 297	24 637 519	1 451 068	5 174	0,36	1 445 894	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	21 676 994	22 678 505	713 735	-	-	713 735	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	89 029 423	88 754 214	2 942 968	-	-	2 942 968	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	41 779 352	27 708 354	1 025 471	-	-	1 025 471	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	38 051 919	53 292 506	1 677 478	-	-	1 677 478	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	34 202 622	34 931 176	940 284	-	-	940 284	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	29 858 524	28 353 945	927 020	62 620	6,75	864 400	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	112 215 293	113 089 896	5 094 648	574 241	11,27	4 520 407	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	23 956 998	25 309 388	1 056 886	-	-	1 056 886	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	75 120 229	94 300 251	2 008 058	-	-	2 008 058	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	74 101 878	74 503 298	2 063 478	62 941	3,05	2 000 537	-	29	7	-	-	-	-
Propriété exclusive	24 141 640	18 753 381	617 472	-	-	617 472	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	73 714 963	56 967 976	2 250 534	14 720	0,65	2 235 814	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	68 715 044	80 673 173	2 743 445	181 348	6,61	2 562 097	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	79 528 969	80 698 890	2 674 430	190 604	7,13	2 483 826	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	26 012 950	22 377 021	589 466	-	-	589 466	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	38 787 303	40 078 713	1 350 748	116 515	8,63	1 234 233	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	103 209 455	112 024 509	2 789 777	334 110	11,98	2 455 667	-	-	-	-	-	-	-
Propriété par étage	63 978 922	70 168 086	2 927 858	773 756	26,43	2 154 102	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	20 211 010	32 094 050	1 224 087	4 647	0,38	1 219 440	-	-	-	-	-	-	-
Copropriété	91 582 052	75 729 842	2 854 032	-	-	2 854 032	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	27 563 764	17 840 508	468 241	62 183	13,28	406 058	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	66 425 051	36 635 997	837 460	18 772	2,24	818 688	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	38 211 367	55 753 345	1 972 163	292 131	14,81	1 680 032	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	64 510 861	106 715 854	3 361 769	2 660	0,08	3 359 109	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	92 806 370	161 359 403	4 394 383	-	-	4 394 383	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	104 970 087	105 038 063	2 724 176	4 698	0,17	2 719 478	-	-	-	-	-	-	-
	2 053 575 864	2 165 757 076	71 826 471	3 342 410	4,65	68 484 061	-	29	7	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	45 911 573	22 386 703	425 020	-	-	425 020	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	77 678 042	77 678 042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	123 589 615	100 064 745	425 020	-	-	425 020	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 177 165 479	2 265 821 821	72 251 491	3 342 410	4,63	68 909 081	-	29	7	-	-	-	-

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	%		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	109	-	-	9	7 219	-	-	1	466	-	-	10	7 685	100,00		
-	-	-	127	-	-	18	11 771	-	-	1	430	-	-	19	12 201	100,00		
-	-	-	480	-	-	7	19 515	-	-	-	-	-	-	7	19 515	100,00		
-	-	-	28	-	-	11	6 438	-	-	-	-	3	-	14	6 438	100,00		
-	-	-	288	9	17 098	6	2 226	-	-	6	1 056	-	-	21	20 380	100,00		
-	-	-	110	2	407	21	30 566	-	-	-	-	1	276	24	31 249	100,00		
-	-	-	50	3	525	14	18 627	-	-	1	507	-	-	18	19 659	100,00		
-	-	-	75	-	-	7	7 021	-	-	-	-	-	-	7	7 021	100,00		
-	-	-	109	-	-	8	10 217	-	-	-	-	-	-	8	10 217	100,00		
-	-	-	31	-	-	10	4 909	-	-	-	-	-	-	10	4 909	100,00		
-	-	-	58	1	927	23	21 327	1	503	-	-	4	-	29	22 757	100,00		
-	-	-	107	-	-	6	9 324	-	-	-	-	-	-	6	9 324	100,00		
-	-	-	150	-	-	16	9 361	-	-	3	152	-	-	19	9 513	100,00		
-	-	-	-	4	1 494	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 494	100,00		
-	-	-	-	1	5 217	15	4 400	1	79	15	1 329	2	-	34	11 025	100,00		
-	-	-	365	10	1 390	58	46 080	5	1 304	17	1 429	16	237	106	50 440	100,00		
-	-	-	198	-	-	4	5 234	-	-	-	-	-	-	4	5 234	100,00		
-	-	-	7	-	-	9	8 606	-	-	-	-	-	-	9	8 606	100,00		
36	2 685	16,13	181	44	6 610	17	4 784	5	553	32	1 981	7	38	105	13 966	83,87		
-	-	-	149	-	-	5	7 535	-	-	1	213	-	-	6	7 748	100,00		
-	-	-	100	4	668	15	17 354	-	-	-	-	2	-	21	18 022	100,00		
-	-	-	353	10	932	69	34 560	-	-	36	1 285	4	-	119	36 777	100,00		
-	-	-	161	2	590	11	19 388	-	-	16	1 933	5	3 389	34	25 300	100,00		
-	-	-	-	6	8 939	-	-	-	-	-	-	-	-	6	8 939	100,00		
-	-	-	-	9	13 145	-	-	1	378	2	105	-	-	12	13 628	100,00		
-	-	-	-	2	1 446	30	15 107	1	142	19	499	-	-	52	17 194	100,00		
-	-	-	653	2	709	25	20 742	-	-	88	814	-	-	115	22 265	100,00		
-	-	-	226	1	88	20	8 328	-	-	36	267	-	-	57	8 683	100,00		
-	-	-	210	1	104	10	22 931	-	-	1	69	-	-	12	23 104	100,00		
-	-	-	12	-	-	10	3 309	-	-	-	-	3	-	13	3 309	100,00		
-	-	-	5	-	-	10	3 663	-	-	6	638	4	-	20	4 301	100,00		
-	-	-	158	1	37	30	21 782	-	-	21	875	9	-	61	22 694	100,00		
-	-	-	304	7	1 513	32	33 157	2	290	17	369	6	-	64	35 329	100,00		
-	-	-	137	1	211	21	15 511	1	517	7	324	1	-	31	16 563	100,00		
-	-	-	134	3	277	17	34 097	-	-	3	819	2	74	25	35 267	100,00		
36	2 685	0,47	5 075	123	62 327	564	485 089	17	3 766	329	15 560	69	4 014	1 102	570 756	99,53		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
36	2 685	0,47	5 075	123	62 327	564	485 089	17	3 766	329	15 560	69	4 014	1 102	570 756	99,53		

Liste des immeubles au 30 juin 2015

Localité, adresse	Pays	Prix de revient monnaie du pays	Valeur vénale monnaie du pays	Produit des loyers théoriques ¹⁾ monnaie du pays
Yen (JPY)				
Fukuoka, 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japon	4 478 306 958	4 573 700 000	120 216 167
Tokyo, «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japon	3 609 050 732	2 335 940 000	59 864 997
Tokyo, «Toranomon 1-chome», 1-16-16 Toranomon, Minato-ku	Japon	8 697 338 240	4 796 920 000	107 070 000
Total JPY		16 784 695 930	11 706 560 000	287 151 164
Euro (EUR)				
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Pays-Bas	28 176 409	10 520 000	776 902
Amsterdam, «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Pays-Bas	41 647 365	19 180 000	1 227 307
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1-8	Pays-Bas	67 009 304	56 620 000	2 744 065
Arnheim, Koningstraat 26-37	Pays-Bas	44 091 646	21 499 298	406 712
Berlin, Invalidenstrasse 91	Allemagne	21 609 033	23 610 000	614 234
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	62 135 594	66 140 000	1 970 086
Den Haag, Anna van Saksenlaan 69/71	Pays-Bas	40 123 226	26 610 000	981 298
Dublin, «La Touche House», IFSC	Irlande	36 543 548	51 180 000	1 605 219
Hanovre, «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Allemagne	28 674 937	27 230 000	887 088
Mayence, «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Allemagne	71 164 492	71 550 000	1 974 592
Mayence, Isaac-Fulda-Allee 3	Allemagne	23 184 670	18 010 000	590 874
Munich, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	76 376 454	77 500 000	2 559 226
Osnabrück, Nikolaiort 5	Allemagne	24 981 801	21 490 000	564 074
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	37 249 781	38 490 000	1 292 563
Total EUR		602 968 260	529 629 298	18 194 240
Dollar canadien (CAD)				
Montreal, «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Canada	91 795 326	107 770 000	3 634 126
Toronto, 121 Bloor Street East	Canada	51 045 953	74 480 000	2 612 441
Toronto, 160 Bloor Street East	Canada	86 179 026	142 560 000	4 453 193
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	103 768 852	103 768 852	-
Total CAD		332 789 157	428 578 852	10 699 760
Livre sterling (GBP)				
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Grande-Bretagne	23 070 566	26 810 000	825 575
Cardiff, 5 Callaghan Square	Grande-Bretagne	14 748 592	15 430 000	495 775
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grande-Bretagne	16 299 861	17 220 000	734 135
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Grande-Bretagne	51 110 298	64 160 000	1 394 838
Total GBP		105 229 317	123 620 000	3 450 323
Dollar australien (AUD)				
Brisbane, 55 Elizabeth Street	Australie	172 700 006	189 390 000	6 468 905
Canberra, 62 Northbourne Avenue	Australie	41 976 204	34 300 000	1 987 819
Melbourne, «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australie	102 624 914	79 310 000	3 083 008
Sydney, «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australie	127 499 219	105 430 000	3 909 740
Total AUD		444 800 343	408 430 000	15 449 472
Dollar US (USD)				
Boston, «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	119 224 599	156 770 000	4 851 625
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	95 264 483	94 970 000	3 122 983
Houston, 919 Milam Street	USA	120 074 146	121 010 000	5 406 277
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	110 437 596	119 870 000	2 960 422
Washington, 1099 New York Avenue	USA	99 305 944	172 660 000	4 663 178
Total USD		544 306 768	665 280 000	21 004 485
Pesos chiliens (CLP)				
Santiago du Chili, Apoquindo 5400, Las Condes	Chili	43 781 896 000	48 017 249 000	1 940 431 000
Santiago du Chili, «Edificio Magdalena Nortex», Magdalena 181, Las Condes	Chili	13 830 748 000	21 962 520 000	811 261 000
Total CLP		57 612 644 000	69 979 769 000	2 751 692 000
Dollar de Nouvelle-Zélande (NZD)				
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Nouvelle-Zélande	166 082 450	166 190 000	3 957 596
Total NZD		166 082 450	166 190 000	3 957 596

¹⁾ Non annualisé

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⁾
-	-		120 216 167
7 950 120	13,28		51 914 877
2 400 000	2,24		104 670 000
10 350 120	3,60		276 801 044
-	-		776 902
331 035	26,97		896 272
-	-		2 744 065
-	-		406 712
85 958	13,99		528 276
57 144	2,90		1 912 942
-	-		981 298
-	-		1 605 219
59 923	6,76		827 165
60 230	3,05		1 914 362
-	-		590 874
182 393	7,13		2 376 833
-	-		564 074
111 496	8,63		1 181 067
888 179	4,88		17 306 061
240 225	6,61		3 393 901
386 974	14,81		2 225 467
3 524	0,08		4 449 669
-	-		-
630 723	5,89		10 069 037
-	-		825 575
-	-		495 775
-	-		734 135
-	-		1 394 838
-	-		3 450 323
-	-		6 468 905
7 088	0,36		1 980 731
20 165	0,65		3 062 843
-	-		3 909 740
27 253	0,18		15 422 219
154 728	3,19		4 696 897
-	-		3 122 983
609 366	11,27		4 796 911
354 547	11,98		2 605 875
-	-		4 663 178
1 118 641	5,33		19 885 844
512 805 000	26,43		1 427 626 000
3 080 000	0,38		808 181 000
515 885 000	18,75		2 235 807 000
6 825	0,17		3 950 771
6 825	0,17		3 950 771

Rapport d'évaluation au 30 juin 2015

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis/Cercle d'investisseurs	Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.
Note 2: Commissions	<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 0,6% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice.– Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.– Pour le travail lié à l'achat et à la vente de terrains et d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité moyenne de 2,0% calculée respectivement sur les prix d'achat et de vente.– A titre d'indemnité pour la gestion des différents immeubles, la direction a facturé au fonds durant la période sous revue les frais ne pouvant pas être répercutés sur les locataires représentant 0,8% 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, puis au 30 juin 2015 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 chiffres 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (Investmentsteuergesetz [InvStG]) ne sont pas publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (Bundesanzeiger) et qu'aucune attestation au sens du § 5 al. 1 chiffre 3 de l'InvStG n'est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les informations relatives à la période sous revue n'ont pas été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier n'est pas considéré en Allemagne comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont donc invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.

Notes concernant le rapport semestriel non révisé au 30 juin 2015

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. Les immeubles du Credit Suisse Real Estate Fund International sont également évalués lors du bouclage semestriel de l'exercice.</p> <p>La direction du Credit Suisse Real Estate Fund International a chargé les experts de procéder aux évaluations en faisant appel à des assistants à l'étranger. Ce mandat 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 International a été effectuée au 30 juin de l'exercice 2015.</p> <p>Au jour de référence, le portefeuille comprend 35 immeubles (dont des nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Deux immeubles se trouvent en phase de construction. Le portefeuille comprend ainsi 37 objets au total.</p> <p>Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. 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. 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).</p> <p>Lors de l'évaluation des immeubles, les experts se basent sur les «International Valuation Standards» (IVSC) reconnus à l'échelon international.</p>
Méthode d'évaluation	<p>Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. Pour les immeubles actuellement en construction, une estimation DCF à l'achèvement des travaux a été effectuée. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est faite pour chaque bien conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.</p> <p>L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surévaluation 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**

Au 30 juin 2015, la valeur de marché des immeubles en portefeuille est estimée par les experts à CHF 2 165,76 millions (conversion de la monnaie locale en francs suisses au cours du jour de référence au 30 juin 2015). Les frais d'acquisition des immeubles en construction au jour d'évaluation, lesquels devront le cas échéant faire l'objet de correctifs de valeur sur la base des évaluations à l'achèvement des travaux moins les frais de construction résiduels, sont inscrits au bilan par la direction du fonds pour un montant de CHF 100,06 millions. La valeur totale des immeubles en portefeuille s'établit ainsi à CHF 2 265,82 millions. Par rapport au 31 décembre 2014, la valeur des immeubles en portefeuille a diminué de CHF 165,90 millions ou de 6,82% (variations de change comprises).

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.

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 30 juin 2015 atteint 5,49%.

Zurich, le 17 juillet 2015
Wüest & Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima

Andreas Ammann

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

	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	154 759 325	78 262 058
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	55 000 613	9 102 509
Autres investissements	38 000 000	0
Immeubles, divisés en		
– Immeubles à usage commercial	2 336 091 775	2 139 130 859
<i>dont en droit de superficie</i>	199 515 307	208 726 683
<i>dont en propriété par étage</i>	75 599 963	0
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	95 630 812	51 232 812
Total immeubles	2 431 722 587	2 190 363 669
Instruments financiers dérivés	–24 996 838	35 180 399
Autres actifs	24 084 748	53 762 714
Fortune totale du fonds	2 678 570 435	2 366 671 349
Passif		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	321 427 425	87 962 637
Prêts et crédits	12 730 379	0
Autres engagements	51 887 387	56 164 794
Total engagements	386 045 191	144 127 431
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 292 525 244	2 222 543 918
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	103 423 412	71 970 208
Fortune nette du fonds	2 189 101 832	2 150 573 710
– <i>dont imputable aux intérêts minoritaires</i>	3 479 672	3 400 169
– <i>dont imputable aux porteurs de parts du fonds</i>	2 185 622 160	2 147 173 541
Nombre de parts en circulation	2 112 896	2 112 896
Valeur d'inventaire par part	1 034.42	1 016.22
Moins distribution exercice 2014 (coupon n° 10)	41.00	40.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	993.42	976.22
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	43 500 000	37 000 000
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucun	aucun
Valeur totale assurée de la fortune	1 902 806 681	1 753 188 224
Variation de la fortune nette du fonds des porteurs de parts du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 147 173 541	2 136 582 814
Distributions	–84 515 840	–82 402 944
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	147 917 663	95 107 139
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations	6 500 000	7 500 000
Variation des impôts dus en cas de liquidation	–31 453 204	–9 613 468
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	2 185 622 160	2 147 173 541

Informations concernant les années précédentes		
	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
2014	2 185 622 160	1 034.42
2013	2 147 173 541	1 016.22
2012	2 136 582 814	1 011.21

Cours de conversion	per 31.12.2014	per 31.12.2013
CAD/CHF	0.857826	0.836959
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
NZD/CHF	0.776637	0.731980
100 CLP/CHF	0.163722	0.169197
100 CLP/USD	0.164768	0.190248
UF/CHF	40.319981	39.439076

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

	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		608 687		335 967
Loyers		139 909 831		134 057 275
Intérêts intercalaires portés à l'actif		0		2 697 318
Produit des autres investissements		210 019		114 189
Autres revenus		706 373		110 370
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		0		0
Total des revenus		141 434 910		137 315 119
Charges				
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	7 096 886		2 750 821	
Autres intérêts passifs	51 069		209 967	
Rentes de droits du superficiel payées	1 085 843		979 975	
Entretien et réparations	15 874 147		16 991 984	
Impôts et taxes				
– Impôts sur le bénéfice et le capital	3 149 116		1 695 099	
Frais d'estimation et de révision	1 497 938		1 646 828	
Rémunérations réglementaires versées				
– à la direction	14 200 028		14 113 867	
– à la banque dépositaire	644 152		640 975	
– au gestionnaire de biens immobiliers	1 338 067		1 094 713	
Frais relatifs au rapport de gestion	21 888		45 241	
Emoluments de surveillance	750		1 500	
Autres charges	3 201 995		4 432 830	
Provisions pour réparations futures				
– Versements	6 500 000		7 500 000	
– Prélèvements	0		0	
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0		0	
Total charges	54 661 879	54 661 879	52 103 800	52 103 800
Produit net		86 773 031		85 211 319
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–5 096		23 573
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		86 778 127		85 187 746
Plus-values et moins-values réalisées sur les placements		1 896 452		1 877 067
Plus-values et moins-values réalisées sur les monnaies		–29 052 281		53 805 357
Bénéfice réalisé		59 617 202		140 893 743
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–5 096		23 573
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		59 622 298		140 870 170
Plus-values et moins-values non réalisées sur les placements		68 377 557		39 929 761
Plus-values et moins-values non réalisées sur les monnaies		19 917 808		–85 692 792
Bénéfice total		147 912 567		95 130 712
– dont imputable aux intérêts minoritaires		–5 096		23 573
– dont imputable aux porteurs de parts du fonds		147 917 663		95 107 139
Utilisation du résultat des porteurs de parts du fonds				
Produit net de l'exercice		86 778 127		85 187 746
Report de l'exercice précédent		9 937 650		9 265 744
Résultat disponible pour la distribution		96 715 777		94 453 490
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs		–86 628 736		–84 515 840
Report à nouveau		10 087 041		9 937 650
Cours de conversion moyens	du 1.1.–31.12.2014	du 1.1.–31.12.2013		
CAD/CHF	0.829761	0.894763		
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		
NZD/CHF	0.757962	0.755268		
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'acqui- sition
Immeubles d'habitation							
Total I		-	-	-	-		
Immeubles à usage commercial							
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Pays-Bas	1	119	7 685	4 265	1991	20.03.2008
Amsterdam, «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Pays-Bas	1	146	12 201	5 065	2001	20.03.2008
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1-8	Pays-Bas	1	487	19 515	4 571	2010	01.09.2010
Berlin, Invalidenstrasse 91	Allemagne	1	40	6 438	1 379	2011	01.07.2011
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	2	309	20 380	6 211	1930/1993/2004	15.07.2011
Boston, «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	1	133	31 249	3 361	1927/2001	25.09.2009
Brisbane, 55 Elizabeth Street	Australie	1	68	19 659	1 998	2013	17.06.2011
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Grande-Bretagne	1	82	7 021	2 569	2002	06.08.2009
Canberra, 62 Northbourne Avenue	Australie	1	117	10 217	1 943	1986	31.10.2008
Cardiff, 5 Callaghan Square	Grande-Bretagne	1	41	4 909	2 450	2008	25.10.2011
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	1	87	22 721	1 811	1957/2007	15.12.2011
Den Haag, Anna van Saksenlaan 69/71	Pays-Bas	1	113	9 324	4 510	2003	29.09.2006
Dublin, «La Touche House», IFSC	Irlande	1	169	9 513	4 117	1990	01.05.2013
Fukuoka, 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japon	1	4	1 494	592	2005	22.12.2011
Hanovre, «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Allemagne	1	33	11 025	2 848	1850/2002	01.08.2005
Houston, 919 Milam Street	USA	1	479	50 439	5 806	1956/1992/2006	23.05.2013
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grande-Bretagne	1	202	5 234	5 388	1996	16.09.2009
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Grande-Bretagne	1	16	8 606	1 936	1991	10.02.2010
Mayence, «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Allemagne	2	321	16 649	4 945	2003	28.12.2006
Mayence, Isaac-Fulda-Allee 3	Allemagne	1	155	7 748	5 940	1994	01.08.2005
Melbourne, «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australie	1	121	18 022	1 894	1991	30.04.2008
Montreal, «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Canada	1	473	36 855	2 907	1967	30.06.2006
Munich, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	1	190	24 676	5 353	2007	10.02.2012
Osnabrück, Nikolaiort 5	Allemagne	1	6	8 939	1 711	1946/1991/1992	01.04.2006
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	1	12	13 618	3 013	1959/1999	12.09.2006
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	1	50	17 178	1 756	1908/1926/2000	31.10.2013
Santiago du Chili, Apoquindo 5400, Las Condes	Chili	2	768	22 265	4 069	2014	15.05.2014
Santiago du Chili, «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chili	1	283	8 683	2 025	2010	27.04.2010
Stuttgart*, Centre de bureaux «Pragsattel», Leitzstrasse 54-56	Allemagne						
Sydney, «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australie	1	222	23 104	1 832 ²⁾	2007	03.03.2008
Tokyo, «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japon	1	25	3 309	599	1988	28.02.2007
Tokyo, «Toranomom 1-chome», 1-16-16 Toranomom, Minato-ku	Japon	1	25	4 301	582	1964/2005	22.09.2006
Toronto, 121 Bloor Street East	Canada	1	219	22 704	2 104	1982	15.02.2005
Toronto, 160 Bloor Street East	Canada	1	368	35 140	4 593	1982	15.02.2005
Washington, 1099 New York Avenue	USA	1	168	16 563	1 610	2008	21.09.2009
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Nouvelle-Zélande	1	160	35 267	2 683 ³⁾	1966/2009/2011	15.11.2012
Total II		38	6 211	572 651	108 436		
Immeubles à usage mixte							
Total III		-	-	-	-		
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction							
Arnheim, Koningstraat 26-37	Pays-Bas	1	-	-	4 718	1969/2015	15.10.2007
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	2	-	-	1 739	1929/2017	01.08.2011
Total IV		3	-	-	6 457		
Immeubles en droit de superficie							
Total V		-	-	-	-		
Total général		41	6 211	572 651	114 893		

* Immeuble vendu durant la période sous revue

1) Non annualisé

2) Copropriété $\frac{99}{100} = 1 832 \text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble = 3 663 m²)3) Copropriété $\frac{99}{100} = 2 683 \text{ m}^2$ (surface totale de l'immeuble = 5 365 m²)

Conditions de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Produit des loyers théoriques ¹⁾	Perte sur locaux vacants et perte sur recouvrements ¹⁾		Produits Bruts (Produit net des loyers) ¹⁾	Pièces					
				en CHF	en %		1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	33 938 841	12 877 479	1 864 611	-	-	1 864 611	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	50 086 723	23 326 152	2 997 938	915 143	30,53	2 082 795	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	80 570 580	68 475 484	6 626 848	-	-	6 626 848	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	25 983 235	28 015 431	1 350 365	103 008	7,63	1 247 357	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	74 799 781	78 948 205	4 779 316	160 417	3,36	4 618 899	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	119 079 996	153 608 355	9 016 275	1 047 846	11,62	7 968 429	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	141 071 467	153 763 828	10 498 699	-	-	10 498 699	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	35 744 105	40 887 030	2 545 372	-	-	2 545 372	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	34 130 516	28 393 173	3 216 296	-	-	3 216 296	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	22 850 554	23 518 951	1 625 430	24 533	1,51	1 600 897	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	94 256 932	95 300 971	5 792 133	215 664	3,72	5 576 469	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	48 243 324	31 983 281	2 501 266	-	-	2 501 266	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	43 961 136	60 587 878	3 686 652	-	-	3 686 652	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	37 114 730	37 875 315	1 760 200	-	-	1 760 200	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	34 494 089	32 488 281	1 349 413	66 016	4,89	1 283 397	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	119 226 320	121 235 236	9 531 807	1 334 426	14,00	8 197 381	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	25 253 994	26 028 879	2 225 726	-	-	2 225 726	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	79 212 998	97 840 694	1 715 889	324	0,02	1 715 565	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	85 830 148	86 006 170	4 882 087	343 900	7,04	4 538 187	-	29	7	-	-	-
Propriété exclusive	27 882 620	21 642 821	1 560 158	-	-	1 560 158	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	77 603 326	63 234 164	5 225 563	350 715	6,71	4 874 848	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	77 749 783	94 489 533	5 935 236	255 176	4,30	5 680 060	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	91 529 949	93 689 372	6 274 287	446 759	7,12	5 827 528	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	30 240 421	25 670 792	1 138 376	-	-	1 138 376	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	44 614 813	46 375 759	3 121 173	159 446	5,11	2 961 727	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	108 878 707	117 002 288	5 285 281	1 017 664	19,25	4 267 617	-	-	-	-	-	-
Propriété par étage	71 525 153	75 599 963	4 029 699	1 261 535	31,31	2 768 164	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	22 540 102	35 404 978	2 595 575	14 849	0,57	2 580 726	-	-	-	-	-	-
			379 804	33 797	8,90	346 007						
Copropriété	103 668 595	85 378 725	6 255 022	-	-	6 255 022	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	29 855 817	19 318 310	1 014 559	15 606	1,54	998 953	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	72 080 669	39 727 609	1 981 637	33 621	1,70	1 948 016	-	-	-	-	-	-
Propriété excl. en droit de superficie	43 958 539	62 852 911	4 281 086	693 331	16,20	3 587 755	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	74 141 204	121 210 814	6 984 011	263 735	3,78	6 720 276	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	99 047 657	168 841 007	8 421 290	1 953	0,02	8 419 337	-	-	-	-	-	-
Copropriété	61 482 260	64 491 936	4 930 435	34 108	0,69	4 896 327	-	-	-	-	-	-
	2 222 649 084	2 336 091 775	147 379 515	8 793 572	5,97	138 585 943	-	29	7	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	45 481 419	18 316 854	1 314 230	-	-	1 314 230	-	-	-	-	-	-
Propriété exclusive	77 313 958	77 313 958	14 384	4 726	32,86	9 658	-	-	-	-	-	-
	122 795 377	95 630 812	1 328 614	4 726	0,36	1 323 888	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 345 444 461	2 431 722 587	148 708 129	8 798 298	5,92	139 909 831	-	29	7	-	-	-

Appartements				Immeubles à usage professionnel												
Total des appartements			Parking	Magasins		Bureaux, cabinets etc.		Cinémas/hôtels/restaurants		Entrepôts		Autres locaux commerciaux		Total des immeubles à usage professionnel sans garages, places de parc		
Nombre	m ²	%		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	109	-	-	9	7 219	-	-	1	466	-	-	10	7 685	100,00
-	-	-	127	-	-	18	11 771	-	-	1	430	-	-	19	12 201	100,00
-	-	-	480	-	-	7	19 515	-	-	-	-	-	-	7	19 515	100,00
-	-	-	28	-	-	11	6 438	-	-	-	-	1	-	12	6 438	100,00
-	-	-	288	9	17 098	6	2 226	-	-	6	1 056	-	-	21	20 380	100,00
-	-	-	110	2	407	20	30 566	-	-	-	-	1	276	23	31 249	100,00
-	-	-	50	3	525	14	18 627	-	-	1	507	-	-	18	19 659	100,00
-	-	-	75	-	-	7	7 021	-	-	-	-	-	-	7	7 021	100,00
-	-	-	109	-	-	8	10 217	-	-	-	-	-	-	8	10 217	100,00
-	-	-	31	-	-	10	4 909	-	-	-	-	-	-	10	4 909	100,00
-	-	-	58	1	927	23	21 291	1	503	-	-	4	-	29	22 721	100,00
-	-	-	107	-	-	6	9 324	-	-	-	-	-	-	6	9 324	100,00
-	-	-	150	-	-	16	9 361	-	-	3	152	-	-	19	9 513	100,00
-	-	-	-	4	1 494	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 494	100,00
-	-	-	-	1	5 217	14	4 400	1	79	15	1 329	2	-	33	11 025	100,00
-	-	-	365	10	1 390	56	45 938	5	1 445	25	1 429	18	237	114	50 439	100,00
-	-	-	198	-	-	4	5 234	-	-	-	-	-	-	4	5 234	100,00
-	-	-	7	-	-	9	8 606	-	-	-	-	-	-	9	8 606	100,00
36	2 685	16,13	181	44	6 608	17	4 784	5	553	32	1 981	6	38	104	13 964	83,87
-	-	-	149	-	-	5	7 535	-	-	1	213	-	-	6	7 748	100,00
-	-	-	100	4	668	15	17 354	-	-	-	-	2	-	21	18 022	100,00
-	-	-	355	10	932	68	34 638	-	-	36	1 285	4	-	118	36 855	100,00
-	-	-	161	2	590	10	19 018	-	-	12	1 679	5	3 389	29	24 676	100,00
-	-	-	-	6	8 939	-	-	-	-	-	-	-	-	6	8 939	100,00
-	-	-	-	9	13 135	-	-	1	378	2	105	-	-	12	13 618	100,00
-	-	-	-	2	1 446	30	15 107	1	142	17	483	-	-	50	17 178	100,00
-	-	-	653	2	709	25	20 742	-	-	88	814	-	-	115	22 265	100,00
-	-	-	226	1	88	20	8 328	-	-	36	267	-	-	57	8 683	100,00
-	-	-	210	1	104	10	22 931	-	-	1	69	-	-	12	23 104	100,00
-	-	-	12	-	-	10	3 309	-	-	-	-	3	-	13	3 309	100,00
-	-	-	5	-	-	10	3 663	-	-	6	638	4	-	20	4 301	100,00
-	-	-	158	1	37	30	21 792	-	-	21	875	9	-	61	22 704	100,00
-	-	-	304	7	1 480	32	32 997	2	290	17	373	6	-	64	35 140	100,00
-	-	-	137	1	211	21	15 511	1	517	7	324	1	-	31	16 563	100,00
-	-	-	134	3	277	17	34 097	-	-	3	819	3	74	26	35 267	100,00
36	2 685	0,47	5 077	123	62 282	558	484 469	17	3 907	331	15 294	69	4 014	1 098	569 966	99,53
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	2 685	0,47	5 077	123	62 282	558	484 469	17	3 907	331	15 294	69	4 014	1 098	569 966	99,53

Liste des immeubles au 31 décembre 2014

Localité, adresse	Pays	Prix de revient monnaie du pays	Valeur vénale monnaie du pays	Produit des loyers théoriques ¹⁾ monnaie du pays
Yen (JPY)				
Fukuoka, 1-12-64 Daimyo, Chuo-ku	Japon	4 478 306 958	4 570 080 000	203 871 000
Tokyo, «HN Green Building», 2-8-3 Higashi-Nihonbashi, Chuo-ku	Japon	3 602 437 932	2 330 970 000	117 508 934
Tokyo, «Toranomon 1-chome», 1-16-16 Toranomon, Minato-ku	Japon	8 697 338 240	4 793 580 000	229 518 435
Total JPY		16 778 083 130	11 694 630 000	550 898 369
Euro (EUR)				
Amsterdam, «Spectrum», Gatwickstraat 9-39	Pays-Bas	28 226 409	10 710 000	1 537 874
Amsterdam, «Teleport Towers», Kingsfordweg 151-241	Pays-Bas	41 656 352	19 400 000	2 472 608
Amsterdam, «MediArena», Mediarena 1-8	Pays-Bas	67 009 304	56 950 000	5 465 622
Arnheim, Koningstraat 26-37	Pays-Bas	37 826 192	15 233 844	1 083 937
Berlin, Invalidenstrasse 91	Allemagne	21 609 854	23 300 000	1 113 740
Berlin, «Kant Center», Wilmersdorfer Str. 108-111, Kantstr. 112-114, Krumme Str. 48-49	Allemagne	62 209 820	65 660 000	3 941 834
Den Haag, Anna van Saksenlaan 69/71	Pays-Bas	40 123 226	26 600 000	2 062 968
Dublin, «La Touche House», IFSC	Irlande	36 561 796	50 390 000	3 040 638
Hanovre, «Kontorhaus», Ernst-August-Platz 3-3A	Allemagne	28 688 200	27 020 000	1 112 955
Mayence, «Römerpassage», Adolf-Kolping-Strasse	Allemagne	71 383 605	71 530 000	4 026 596
Mayence, Isaac-Fulda-Allee 3	Allemagne	23 189 543	18 000 000	1 286 771
Munich, «Laimer Würfel», Landsberger Strasse 300	Allemagne	76 124 042	77 920 000	5 174 840
Osnabrück, Nikolaioort 5	Allemagne	25 150 490	21 350 000	938 898
Rotterdam, «The Corner», Binnenwegplein 26-68	Pays-Bas	37 105 449	38 570 000	2 574 248
Stuttgart*, Centre de bureaux «Pragsattel», Leitzstrasse 54-56	Allemagne			313 251
Total EUR		596 864 282	522 633 844	36 146 780
Dollar canadien (CAD)				
Montreal, «Place du Canada», 1010 Rue de la Gauchetière West	Canada	90 635 843	110 150 000	7 152 946
Toronto, 121 Bloor Street East	Canada	51 244 121	73 270 000	5 159 421
Toronto, 160 Bloor Street East	Canada	86 429 187	141 300 000	8 416 895
Vancouver, «The Exchange», 475 Howe Street, 819-829 West Pender Street	Canada	90 127 786	90 127 786	17 335
Total CAD		318 436 937	414 847 786	20 746 597
Livre sterling (GBP)				
Bristol, «Temple Quay», 3 Rivergate	Grande-Bretagne	23 070 566	26 390 000	1 683 566
Cardiff, 5 Callaghan Square	Grande-Bretagne	14 748 592	15 180 000	1 075 096
Leeds, «One Leeds City Office Park», Meadow Lane	Grande-Bretagne	16 299 861	16 800 000	1 472 145
London, «Earl Place», 15 Appold Street	Grande-Bretagne	51 126 996	63 150 000	1 134 927
Total GBP		105 246 015	121 520 000	5 365 734
Dollar australien (AUD)				
Brisbane, 55 Elizabeth Street	Australie	173 500 006	189 110 000	12 724 122
Canberra, 62 Northbourne Avenue	Australie	41 976 204	34 920 000	3 898 059
Melbourne, «Zurich House», 505 Little Collins Street	Australie	95 442 245	77 770 000	6 333 232
Sydney, «Latitude East Building», 52 Goulburn Street	Australie	127 499 219	105 005 000	7 580 907
Total AUD		438 417 674	406 805 000	30 536 320
Dollar US (USD)				
Boston, «Independence Wharf», 470 Atlantic Avenue	USA	119 840 986	154 590 000	9 808 072
Chicago, 250 South Wacker Drive	USA	94 859 288	95 910 000	6 300 789
Houston, 919 Milam Street	USA	119 988 245	122 010 000	10 368 876
San Francisco, «Adam Grant Building», 114 Sansome Street	USA	109 574 505	117 750 000	5 749 427
Washington, 1099 New York Avenue	USA	99 680 629	169 920 000	9 160 835
Total USD		543 943 653	660 180 000	41 387 999
Pesos chiliens (CLP)				
Santiago du Chili, Apoquindo 5400, Las Condes	Chili	43 686 953 000	46 175 813 000	2 516 753 000
Santiago du Chili, «Edificio Magdalena Norte», Magdalena 181, Las Condes	Chili	13 767 302 000	21 625 057 000	1 621 069 000
Total CLP		57 454 255 000	67 800 870 000	4 137 822 000
Dollar de Nouvelle-Zélande (NZD)				
Wellington, «Justice Centre», 19 Aitken Street, Mulgrave Street & Kat Sheppard Place, Thorndon	Nouvelle-Zélande	79 164 732	83 040 000	6 504 858
Total NZD		79 164 732	83 040 000	6 504 858

* Immeuble vendu durant la période sous revue

¹⁾ Non annualisé

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⁾
-	-		203 871 000
1 807 520	1,54		115 701 414
3 894 109	1,70		225 624 326
5 701 629	1,03		545 196 740
-	-		1 537 874
754 782	30,53		1 717 826
-	-		5 465 622
-	-		1 083 937
84 958	7,63		1 028 782
132 307	3,36		3 809 527
-	-		2 062 968
-	-		3 040 638
54 448	4,89		1 058 507
283 638	7,04		3 742 958
-	-		1 286 771
368 473	7,12		4 806 367
-	-		938 898
131 506	5,11		2 442 742
27 875	8,90		285 376
1 837 987	5,08		34 308 793
307 529	4,30		6 845 417
835 579	16,20		4 323 842
317 845	3,78		8 099 050
5 696	32,86		11 639
1 466 649	7,07		19 279 948
-	-		1 683 566
16 227	1,51		1 058 869
-	-		1 472 145
214	0,02		1 134 713
16 441	0,31		5 349 293
-	-		12 724 122
-	-		3 898 059
425 056	6,71		5 908 176
-	-		7 580 907
425 056	1,39		30 111 264
1 139 868	11,62		8 668 204
234 603	3,72		6 066 186
1 451 613	14,00		8 917 263
1 107 034	19,25		4 642 393
2 125	0,02		9 158 710
3 935 243	9,51		37 452 756
787 893 000	31,31		1 728 860 000
9 274 000	0,57		1 611 795 000
797 167 000	19,27		3 340 655 000
45 000	0,69		6 459 858
45 000	0,69		6 459 858

Notes concernant le rapport annuel révisé au 31 décembre 2014

Note 1: Restrictions de vente aux Etats-Unis/Cercle d'investisseurs	<p>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.</p>
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 0,6% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice.– Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction a débité le fonds d'une commission de 2,0% sur le coût des travaux.– Pour le travail lié à l'achat et à la vente de terrains et d'immeubles, la direction a facturé au fonds une indemnité moyenne de 2,0% calculée respectivement sur les prix d'achat et de vente.– A titre d'indemnité pour la gestion des différents immeubles, la direction a facturé au fonds durant la période sous revue les frais ne pouvant pas être répercutés sur les locataires représentant 1,0% 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	<p>En ce qui concerne le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne, il convient de noter que les données mentionnées au § 5 al. 1 chiffres 1 et 2 de la loi allemande relative aux impôts sur les investissements (Investmentsteuergesetz [InvStG]) ne sont pas publiées sous forme électronique dans le journal officiel allemand (Bundesanzeiger) et qu'aucune attestation au sens du § 5 al. 1 chiffre 3 de l'InvStG n'est délivrée par une société d'audit allemande. Etant donné que les informations relatives à la période sous revue n'ont pas été déterminées selon les dispositions du droit fiscal allemand, le fonds immobilier n'est pas considéré en Allemagne comme un fonds «transparent» du point de vue fiscal. Les investisseurs sont donc invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales que cela implique pour eux.</p>

Rapport d'évaluation au 31 décembre 2014

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.</p> <p>La direction du Credit Suisse Real Estate Fund International a chargé les experts de procéder aux évaluations en faisant appel à des assistants à l'étranger. Ce mandat 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 International a été effectuée au 31 décembre de l'exercice 2014.</p> <p>Au jour de référence, le portefeuille comprend 35 immeubles (dont des nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Deux immeubles se trouvent en phase de construction. Le portefeuille comprend ainsi 37 objets au total.</p> <p>Les documents nécessaires aux évaluations ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. 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. 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).</p> <p>Lors de l'évaluation des immeubles, les experts se basent sur les «International Valuation Standards» (IVSC) reconnus à l'échelon international.</p>
Méthode d'évaluation	<p>Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Les éventuels terrains non bâtis estimés selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle en ont été exclus. Pour les immeubles actuellement en construction, une estimation DCF à l'achèvement des travaux a été effectuée. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est faite pour chaque bien conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.</p> <p>L'évaluation inclut une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert en estimation immobilière dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation. Les évaluations sont établies selon le principe de la continuation de l'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elles ne prennent pas en compte les éventuels changements majeurs d'affectation, de surélévation ou de densification.</p>
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**

Au 31 décembre 2014, la valeur de marché des immeubles en portefeuille est estimée par les experts à CHF 2 336,09 millions (conversion de la monnaie locale en francs suisses au cours du jour de référence au 31 décembre 2014). Les frais d'acquisition des immeubles en construction au jour d'évaluation, lesquels devront le cas échéant faire l'objet de correctifs de valeur sur la base des évaluations à l'achèvement des travaux moins les frais de construction résiduels, sont inscrits au bilan par la direction du fonds pour un montant de CHF 95,63 millions. La valeur totale des immeubles en portefeuille s'établit ainsi à CHF 2 431,72 millions.

Par rapport au 31 décembre 2013, la valeur des immeubles en portefeuille a augmenté de CHF 241,36 millions ou de 11,02% (variations de change comprises).

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.

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 5,45%.

Zurich, le 31 décembre 2014
Wüest & Partner AG

Dr. Christoph Zaborowski Andreas Ammann

Rapport de la société d'audit au 31 décembre 2014

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

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements **Credit Suisse Real Estate Fund International** comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC)* pour l'exercice arrêté au 31 décembre 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

Zurich, 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 pers-pectives, l'évolution du cours en CHF et les notes concernant le rapport annuel ne font pas partie des autres indications et sont auditées en conformité des NAS 720.

Informations complémentaires

Certification négative

Le rapport annuel pour l'exercice comptable 2014 et le rapport semestriel au 30 juin 2015 font partie intégrante de ce prospectus d'émission.

Depuis le dernier rapport semestriel au 30 juin 2015, aucune modification significative de l'état de la fortune, des finances ou du revenu qui n'a pas été présentée dans le présent prospectus d'émission n'est intervenue.

Responsabilité pour le contenu du prospectus

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

Pour l'interprétation de ce prospectus, la version allemande fait foi.

Documents

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

Zurich, le 22 octobre 2015

La direction du fonds

Credit Suisse Funds AG

Credit Suisse Real Estate Fund International

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

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Octobre 2015

Distribution en Suisse

1^{ère} partie: Prospectus

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

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

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

Le «Credit Suisse Real Estate Fund International» est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers et approuvé la première fois par cette dernière en date du 7 juin 2004.

En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds immobilier: l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations et l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (§ 14 ch. 2).

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

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

1.2 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.2.1. Objectif de placement

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

1.2.2. Politique de placement

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

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

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

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

1.2.3. Principaux risques

Risques inhérents aux placements en valeurs immobilières étrangères:

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

Lors de l'achat de valeurs immobilières à l'étranger, on prendra en compte les risques liés à la situation des valeurs immobilières (p. ex. système juridique et fiscal différent, et variations des cours de change). Pour les immeubles sis à l'étranger, on ne saurait par ailleurs exclure le risque accru lié à la gestion et aux éventuelles barrières techniques, sans oublier le risque de transfert des revenus courants ou du produit des ventes.

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.

1.2.4. Utilisation de dérivés

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

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

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

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

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

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

telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

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

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

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

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

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant concernant:

FATCA:

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

Ce fonds immobilier n'est pas transparent pour l'impôt à la source libérateur 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 libérateur ne repose pas sur les éléments fiscaux concrets du fonds de placement (reporting fonds), mais sur une base de calcul de remplacement.

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

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

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

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

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

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

Conseil d'administration

- Thomas Schmuckli, Président
- Luca Diener, Vice-président
Managing Director, Credit Suisse AG
- Ruth Bültmann, Membre
- Petra Reinhard Keller, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Jürg Roth, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Christian Schäfer, Membre
Managing Director, Credit Suisse AG
- Christoph Zaborowski, Membre

Comité Real Estate

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

Direction

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

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

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

Adresse:

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zurich

Site Internet:

www.credit-suisse.com

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

2.3 Délégation de tâches partielles

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

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil 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. La gestion des immeubles et l'entretien technique sont délégués aux entreprises suivantes:

Australie	Jones Lang LaSalle (VIC) Pty Ltd. Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd. Knight Frank Australia Pty Ltd. Multiplex Property Services Pty Ltd.
Chili	CBRE Chile SA

Allemagne	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH
Grande-Bretagne	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irlande	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japon	Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Canada	Canderel Management Inc. Colliers Macaulay Nicolls Inc. Swissreal Real Estate Services Ltd.
Nouvelle-Zélande	CBRE Ltd.
Pays-Bas	Jones Lang LaSalle B.V.
Etats-Unis	CBRE Inc. Cushman & Wakefield of Massachusetts Inc. Cushman & Wakefield of California Inc. Tishman Speyer Properties, L.P.

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

2.4 Exercice des droits sociaux et de créancier

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

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

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

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

3 Informations concernant la banque dépositaire

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

Credit Suisse AG est une banque universelle spécialisée dans l'asset management, l'investissement 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 banque dépositaire répond du dommage causé par un tiers ou un dépositaire central de titres, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci ne répondra pas aux exigences organisationnelles applicables aux banques suisses.

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

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

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

4.2 Distributeurs

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

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

4.3 Société d'audit

La société d'audit est KPMG AG, Zurich.

4.4 Experts chargés des estimations

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

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

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur longue expérience dans le domaine de l'estimation d'immeubles. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les experts chargés des estimations.

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

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

4.5 Comptabilité, conseil fiscal, administration

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

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	1 968 511
Numéro ISIN	CH0019685111
Cotation/négoce	hors bourse
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Unité de compte	franc suisse
Parts	les parts sont enregistrées sur le plan comptable; coupure: 1 part
Obligation de dépôt	Les parts doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse AG, Suisse. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque du Credit Suisse Group AG en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs

Utilisation du résultat clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 du contrat de fonds et l'informer des éventuels changements à ce sujet.
distribution du résultat dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable

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

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

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement pendant un exercice annuel (voir 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.

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

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

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à cinq francs.

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

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

La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier via Credit Suisse 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 hors bourse régulier des parts.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3. Versement de rétrocessions et de rabais

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

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

5.3.4. Total Expense Ratio *Real Estate Funds* (TER_{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: 0,91%

Exercice 2013: 0,95%

Exercice 2014: 0,85%

Par rapport à la fortune nette du fonds:

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

Exercice 2012: 0,99%

Exercice 2013: 1,04%

Exercice 2014: 0,98%

Les charges d'exploitation déterminantes pour le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) 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 18,40% à la fortune totale du fonds.

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

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

5.3.6. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

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

5.4 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel. Les informations les plus récentes peuvent en

outré être consultées sur Internet à l'adresse www.credit-suisse.com/ch/realestate.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le rapport annuel ou semestriel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds fait paraître un avis dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la Neue Zürcher Zeitung. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans la Neue Zürcher Zeitung. Les cours sont publiés quotidiennement. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois. Les modifications susceptibles d'influencer le cours des parts sont communiquées aux investisseurs dans les organes de publication.

5.5 Assurance des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux 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, les dispositions en vigueur dans le pays en question 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, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire, dispositions de la LPCC non applicables

1. Sous la dénomination «Credit Suisse Real Estate Fund International», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC.
2. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich
3. La banque dépositaire est Credit Suisse AG, Zurich.
4. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds immobilier: l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations et l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (§ 14 ch. 2). Conformément au § 8, la direction du fonds peut, dans une certaine mesure, investir dans d'autres placements que ceux prévus pour les fonds immobiliers à l'art. 59 LPCC. En dérogation de l'art. 59 al. 1 let. b LPCC et de l'art. 59 al. 2 LPCC ainsi que de l'art. 88 OPCC, la direction du fonds peut, sous certaines conditions (§ 8 ch. 2 à 4), détenir des participations minoritaires dans des sociétés immobilières, des copropriétés et des propriétés par étages.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

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

§ 3 Direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.
La direction du fonds répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.
Les décisions en matière de placement peuvent être déléguées uniquement à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue.
Lorsque le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer des décisions en matière de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités

de surveillance étrangères concernées par ces décisions de placement.

4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction du fonds a droit aux commissions prévues dans les §§ 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.
L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.
Au terme de la transaction, la direction du fonds établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, les rapports d'estimation des experts permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établi par l'expert indépendant chargé des estimations au sens de l'art. 32a al. 1 let. C OPCC.
La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

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

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

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts du fonds immobilier, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de celui-ci.
3. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
4. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.
La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.
5. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent les investisseurs sur les honoraires et sur les frais

qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.

6. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres:
- a) dispose d'une organisation adéquate, de garanties financières et de qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

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

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

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

§ 5 Investisseurs (cercle d'investisseurs limité)

1. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. Par investisseurs qualifiés, on entend les intermédiaires financiers soumis à une surveillance, tels que les banques, les négociants en valeurs mobilières et les directions de fonds, les gestionnaires de placements collectifs de capitaux et les banques cen-

trales, les assurances soumises à une surveillance, les corporations de droit public et les institutions de la prévoyance professionnelle dont la trésorerie est gérée à titre professionnel et les entreprises dont la trésorerie est gérée à titre professionnel. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3^{bis} LPCC les particuliers fortunés qui remplissent les conditions énumérées sous cet article ainsi que celles mentionnées à l'art. 6 et à l'art. 6a OPCC. Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3^{ter} LPCC les clients de gestion de fortune qui remplissent les conditions énumérées sous cet article.

Il y a trésorerie professionnelle lorsque l'entreprise, la corporation de droit public ou l'institution de prévoyance charge au moins une personne expérimentée et disposant des compétences professionnelles dans le domaine financier d'administrer continuellement les biens financiers.

La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction du fonds informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction du fonds, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable.
6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
- a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
- a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des

- souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing).
- d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectué dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

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

§ 6 Parts et classes de parts

1. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
2. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur. Les parts sont uniquement enregistrées sur le plan comptable et doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse AG, Suisse. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque du Credit Suisse Group AG en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 et l'informer des éventuels changements à ce sujet.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

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

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières du monde entier. Le Credit Suisse Real Estate Fund International peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier directement ou indirectement au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) des immeubles du monde entier, y compris leurs accessoires
Par immeubles, on entend:
 - les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
 - les immeubles à caractère commercial
 - les constructions à usage mixte
 - les propriétés par étage
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir), les immeubles en construction et les projets de construction. Les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
 - les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)La copropriété usuelle d'immeubles et la propriété par étage sont autorisées comme valeur immobilière, pour autant que la quote-part à l'objet atteigne au minimum 25%, indépendam-

ment du fait que la direction du fonds puisse ou non exercer une influence prépondérante.

- b) des participations à des sociétés immobilières et des créances contre de telles sociétés, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, la location et le bail à ferme ainsi que la construction de leurs immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins 25% du capital et des voix de ces sociétés et que les droits minoritaires (convocation d'une assemblée générale extraordinaire, par exemple) soient garantis en conséquence. En cas d'absence de droits minoritaires, le fonds immobilier doit détenir au moins deux tiers du capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers suisses ou étrangers (Real Estate Investment Trusts compris) et des sociétés d'investissement immobilier (qui ne sont pas assimilables aux sociétés immobilières mentionnées sous let. b ci-dessus) et des certificats dans toutes les monnaies. Des parts de fonds fermés («closed-end-funds») et des actions de sociétés immobilières ne peuvent être acquises que si elles sont négociées à une Bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public. Dans ce cadre, l'acquisition de parts de fonds immobiliers gérés par la direction du fonds ou par une société qui lui est proche est expressément autorisée. Dans le cadre de ces placements, aucuns frais au sens du § 19 ch. 1 ne peuvent être imputés à la fortune du fonds. De plus, le fonds cible ne peut prélever aucune commission d'émission ou de rachat. Sous réserve du § 19, ch. 7, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.
- d) Les placements à l'étranger sont autorisés uniquement dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie.
- e) des cédulés hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- f) Dans le cadre de l'acquisition de participations minoritaires conformément aux let. a et b ci-dessus (sociétés immobilières avec une part du capital ou des voix inférieure à deux tiers ou copropriété sans influence prépondérante), les conditions suivantes doivent être remplies:
 - les co-investisseurs sont connus de la direction du fonds;
 - le droit à la restitution des parts en tout temps n'est pas restreint. Demeure réservé un éventuel droit de préemption des co-investisseurs au prix du marché;
 - une estimation des immeubles à la valeur vénale conforme à la LPCC et aux dispositions réglementaires est garantie;
 - dans le cas de participations à des sociétés immobilières, la part des voix doit correspondre au minimum à la participation en capital; et
 - l'investissement maximum en participations minoritaires ne doit pas représenter plus de 50% de la fortune du fonds.
- g) Selon les particularités nationales, les valeurs immobilières peuvent être détenues par l'intermédiaire d'une société affiliée dont le conseil d'administration se composera en majorité de membres du conseil d'administration de la direction du fonds. 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. La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché, de change et de taux.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

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

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

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

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché (risque de variation de la valeur immobilière notamment), de change et de taux. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds 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 autorisées.

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 peut octroyer des crédits à des sociétés dont le capital et les voix sont réunis à raison de deux tiers au moins dans le fonds immobilier ou se porter garante pour elles.

2. Sous réserve du ch. 1, la direction du fonds ne peut pas grever la fortune du fonds par l'octroi de crédits ni accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
3. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être relevé temporairement à 60% au maximum, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Limites de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, immeubles en construction et projets de construction: jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%
 - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier suisses ou étrangers: jusqu'à concurrence de 25%
 - e) Les placements immobiliers directs ou indirects sur des marchés émergents («emerging markets») sont autorisés; ils ne peuvent excéder ensemble 20% de la fortune du fonds.
 - f) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations (voir prospectus, ch. 4.4).

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Le cas échéant, ils doivent veiller à ce que les valeurs vénales des immeubles soient estimées conformément aux prescriptions suisses et que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires.

L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations ou leurs auxiliaires est à répéter tous les trois ans au moins.

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

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

§ 17 Emission et rachat de parts ainsi que négoce

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

En outre, la direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages usuels du marché, émoluments, etc.) 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'émis-

sion de parts, dans le prospectus d'émission 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 à cinq francs.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction du fonds communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à d), il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5,0% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux actuel figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5,0% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux actuel figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur ou à la charge de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution du fonds, une commission de 0,50% peut être imputée aux investisseurs sur la valeur d'inventaire de leurs parts.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et la commercialisation du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1,5% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice (commission de gestion). Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel ou semestriel. Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes:
 - a) pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission maximale de 2,00% des coûts de construction;
 - b) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité maximale de 3,00% du prix d'achat ou de vente, pour autant 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 rapport annuel ou semestriel.
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation;
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
 - g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
 - i) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

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

- l) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que des autres experts éventuels;
- m) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
- n) frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;
- o) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
- p) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;

- q) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs.
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
 6. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la direction du fonds a droit en vertu du § 19.
 7. La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
 8. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas débiteur au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. La direction du fonds publie un rapport semestriel du fonds immobilier dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Révision

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

VII. Utilisation du résultat

§ 22

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

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment un résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de

parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Les cours sont publiés quotidiennement. La direction du fonds publie également les prix d'émission et de rachat sur Internet dans les cinq premiers jours du mois.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels et semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondant. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats des fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capital,
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs,
 - les conditions de rachat,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
Demeurent réservées les dispositions selon § 19 ch. 4 let. b, d et e.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit selon la LPCC.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23 ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds

immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds 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.

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 1^{er} octobre 2015.

§ 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 5 octobre 2015.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 15 janvier 2015.

