CREDIT SUISSE

Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds (le "Fonds"). Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient sont fournies aux investisseurs conformément à une obligation légale, afin de les aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce Fonds et quels risques y sont associés. Il est conseillé aux investisseurs de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Credit Suisse (Lux) European Property Equity Fund,
un compartiment de CS Investment Funds 11

Catégorie d'actions	IB EUR
ISIN	LU0129337548
Société de gestion	Credit Suisse Fund Management S.A., 5, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg

Objectifs et politique d'investissement

Ce Fonds en actions est géré activement et vise un rendement supérieur à celui du benchmark FTSE EPRA/NAREIT Dev. Europe Capped (NR). Le portefeuille et la performance du Fonds peuvent s'écarter de l'indice de référence. Le fonds investit au moins deux tiers de ses actifs dans des sociétés immobilières – y compris des Real Estate Investment Trusts (REIT) fermés – domiciliées ou menant l'essentiel de leurs activités commerciales en Europe.

Aucun investissement direct ne sera réalisé dans l'immobilier. L'investisseur peut acheter ou vendre des parts du fonds chaque jour, tel que défini dans le prospectus. Cette classe de parts ne verse pas de distributions. Le fonds supporte les frais usuels de courtage et de banque dus pour les opérations portant sur les valeurs du portefeuille. Ces frais ne sont pas mentionnés dans le chapitre «Frais» du présent document.

Profil de risque et de rendement

Profil de risque

A risque plus faible — A risque plus élevé

Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	**6**	7

Le profil de risque et de rendement du fonds reflète les variations de valeur qu'un placement dans ce fonds aurait connu ces cinq dernières années. L'appréciation du risque du fonds est susceptible de changer à l'avenir. Veuillez noter que la possibilité de réaliser des bénéfices plus élevés implique généralement un risque de pertes également plus important. La classe de risque la plus basse ne signifie pas que le fonds ne présente aucun risque.

Pourquoi le Fonds est-il classé dans cette catégorie?

Les cours des actions reflètent en premier lieu les perspectives attendues d'une entreprise telles qu'estimées par les acteurs du marché. Plus les périodes d'incertitudes sont grandes, plus cette estimation varie. L'application du Swing Pricing au fonds a également des répercussions sur son profil de risque et de rendement.

Existe-t-il d'autres risques particuliers?

Le profil de risque et de rendement ne reflète pas les risques auxquels le fonds pourrait être exposé à l'avenir en cas de développements sans rapport avec ce que le fonds a pu connaître dans un passé récent. Cela comprend notamment les risques suivants, rares mais susceptibles d'avoir un impact important.

- Risque de liquidité: il peut avoir des effets défavorables lorsque le fonds a besoin de vendre des actifs pour lesquels la demande n'est pas suffisamment élevée ou pour lesquels les prix offerts sont bas.
- Risque opérationnel: des processus inadéquats, des erreurs techniques et des événements catastrophiques peuvent être à l'origine de pertes.
- Risques politiques et juridiques: les placements sont exposés aux changements de normes et de lois du pays où ils sont effectués. Cela comprend les restrictions sur la convertibilité des monnaies, le prélèvement d'impôts et la réalisation de contrôles sur les transactions, les limites des droits de propriété, ainsi que d'autres risques juridiques.

Frais

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement	
Frais d'entrée	3,00%
Frais de sortie	Sans objet
Commission de conversion	1,50%
Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur le capital de l'investisseur avant l'investissement ou avant le versement du produit du placement.	
Frais prélevés par le Fonds sur une année	
Frais courants	1,25%
Frais prélevés par le Fonds dans certaines circonstances	
Commission de performance	Sans objet

Les frais dus par les investisseurs servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds, y compris les frais de marketing et de distribution. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements. Pour obtenir des informations détaillées sur les frais, les investisseurs doivent consulter les chapitres «CS Investment Funds 11 – Récapitulatif des catégories de parts» et «Frais et taxes» du prospectus, qui est disponible sur www.credit-suisse.com.

Les **frais d'entrée** et de **sortie** indiqués sont les frais maximums pouvant être imputés aux investisseurs. Les investisseurs peuvent obtenir le montant des frais effectivement appliqués auprès de leur conseiller financier ou du distributeur.

Les données relatives aux **frais courants** reposent sur les chiffres de l'exercice précédent clos au 31 mars 2016. Ces frais peuvent varier d'une année à l'autre. Ils ne comprennent pas la commission de performance ni les frais de transactions du portefeuille, mais ils incluent les frais d'entrée et/ou de sortie que le Fonds doit payer à l'achat ou à la vente d'actions/de parts d'un autre organisme de placement collectif.

La méthode du «single swing pricing» (SSP) est utilisée pour déterminer le prix d'émission et de rachat du fonds. Pour de plus amples informations sur l'implication du SSP, les investisseurs doivent consulter le chapitre «Valeur nette d'inventaire» du prospectus, qui est disponible sur www.credit-suisse.com.

Performances passées

Exclusion de la responsabilité concernant la performance

Veuillez noter que la performance passée ne constitue pas une indication fiable des résultats futurs. La performance du fonds ne suit pas celle de l'indice.

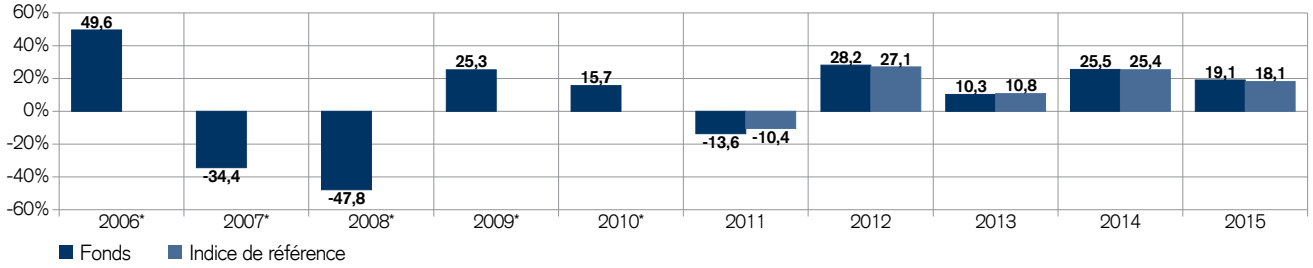
Frais et commissions

Le graphique présente la performance du Fonds fondée sur l'évolution en pourcentage de la valeur nette d'inventaire d'un exercice sur l'autre dans la monnaie de classe de parts.

Le calcul de la performance passée inclut les frais courants du Fonds. Les frais d'entrée et de sortie sont exclus du calcul de la performance passée.

Date de lancement et monnaie du Fonds

Le Fonds a été lancé le 6 juillet 2001.
La catégorie de parts a été lancée le 6 juillet 2001.
La monnaie de référence du Fonds est le EUR.
La monnaie de la catégorie de parts est le EUR.
La performance passée a été calculée en EUR.



* Un benchmark différent a été utilisé durant cette période de référence. Au 1er janvier 2010, la catégorie de parts a changé de benchmark, passant du FTSE EPRA/NAREIT Dev. Europe (TR) au FTSE EPRA/NAREIT Dev. Europe Capped (NR) (01/10). Le nouveau benchmark offre une meilleure base de comparaison pour la catégorie de parts.

Informations Pratiques

Dépositaire

Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg

Autres informations

De plus amples informations sur CS Investment Funds 11, le prospectus du Fonds ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels en langue française peuvent être obtenus gratuitement, auprès de Credit Suisse Fund Management S.A., Luxembourg, des distributeurs désignés ou par internet sur www.credit-suisse.com. Ce document d'information clé pour l'investisseur concerne un compartiment de CS Investment Funds 11. Le prospectus ainsi que les rapports annuels et semestriels sont établis pour l'ensemble du fonds à compartiments. Les actifs et les dettes des différents compartiments représentent des patrimoines distincts. Cela signifie qu'aucun compartiment ne répond sur ses actifs des dettes d'un autre compartiment au sein du fonds à compartiments.
Les détails de la mise à jour de la politique de rémunération de la société d'administration, y compris, sans toutefois s'y limiter, une description du calcul des rémunérations et des avantages, sont disponibles en lignes sur www.credit-suisse.com ou directement en cliquant sur le lien suivant: https://www.credit-suisse.com/media/assets/corporate/docs/about-us/governance/compensation/compensation_policy.pdf. Un exemplaire imprimé peut être demandé gratuitement.

Publication des prix

Les prix les plus récents des parts sont disponibles sur www.credit-suisse.com.

Echange de fonds/catégories

Les investisseurs peuvent convertir tout ou partie de leurs parts contre des parts de la même catégorie d'un autre compartiment ou d'une autre catégorie du même compartiment ou d'un autre compartiment, à condition que les conditions d'accès dans la catégorie de parts concernée soient satisfaites.
De plus amples informations sur la conversion de parts et la commission de conversion en vigueur figurent dans le prospectus au chapitre «Conversion de parts».

Données spécifiques sur les fonds

D'autres catégories de parts peuvent être proposées pour ce Fonds. De plus amples informations à ce sujet figurent dans le prospectus. De plus amples informations sur les catégories de parts commercialisés au public dans la juridiction de l'investisseur sont disponibles sur www.credit-suisse.com.

Réglementation fiscale

Le Fonds est soumis aux lois et réglementations fiscales en vigueur au Luxembourg. Suivant le lieu de résidence de l'investisseur cela peut avoir des conséquences fiscales sur sa situation fiscale personnelle. Pour plus de précisions il est recommandé à l'investisseur de consulter un conseiller fiscal.

Responsabilité

La responsabilité de Credit Suisse Fund Management S.A., Luxembourg ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du Fonds.