

Credit Suisse Fondation de placement

2^e pilier

CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global

Prospectus du groupe de placement

Les informations figurant dans le présent prospectus se fondent sur les statuts et le règlement de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier.

Le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global investit dans le monde entier dans différents véhicules de placement qui investissent eux-mêmes dans l'immobilier. Par rapport à d'autres valeurs mobilières, il présente un risque de liquidité accru, principalement imputable à la liquidité limitée des biens immobiliers. Les investisseurs du groupe de placement sont donc expressément avertis des risques décrits dans le présent prospectus. Le groupe de placement fait partie de la catégorie «immobilier étranger» (art. 53, al. 1, let. c OPP 2). Les rachats sont soumis à un préavis d'un an.

Table des matières

1	Classe d'actifs «immobilier étranger»	3
2	Univers de placement, objectif de placement et financement	3
3	Due diligence	4
4	Directives de placement	4
5	Organisation	6
6	Droits de participation	7
7	Information des investisseurs	9
8	Capitalisation/distribution	9
9	Valeurs brute et nette d'inventaire	9
10	Commissions, frais et dépenses	9
11	Mentions relatives aux risques	10
12	Numéros de valeur	12
13	Modifications	13
14	Entrée en vigueur	13
	Annexe	14

Le prospectus et ses éventuelles modifications sont publiés sous le lien suivant:

<https://www.credit-suisse.com/ch/fr/unternehmen/institutional-clients/asset-management/rechtliches.html>

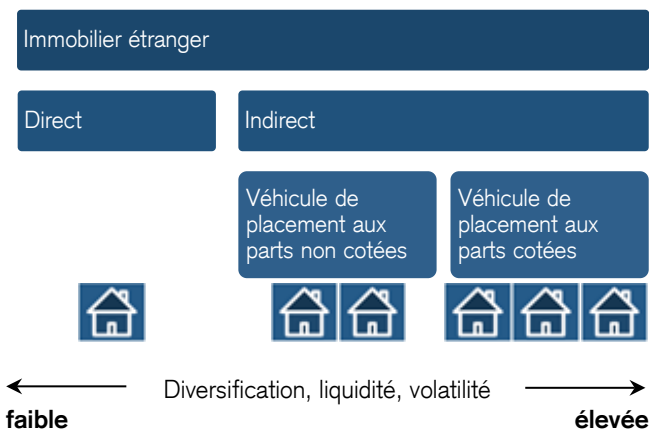
Le présent prospectus est une traduction française de la version originale allemande. En cas de contradiction, seule la version allemande fait foi.

Le groupe de placement est émis et géré par Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich. La banque dépositaire du groupe de placement est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les statuts, le règlement et les prospectus, ainsi que les derniers rapports annuels et/ou trimestriels, sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier. Seuls les investissements directs d'institutions de prévoyance exemptées d'impôt et domiciliées en Suisse sont autorisés, selon l'article 6 des statuts.

1 Classe d'actifs «immobilier étranger»

Les placements dans l'immobilier étranger peuvent être effectués de façon directe ou indirecte. Tandis que les placements immobiliers directs sont investis directement ou par l'intermédiaire de sociétés à but unique dans des immeubles individuels, les placements indirects dans l'immobilier sont réalisés via des véhicules de placement tels que des fonds ou des structures similaires.

Les placements immobiliers indirects présentent généralement d'autres caractéristiques en termes de rendement, de risque et de diversification que les placements immobiliers directs. Grâce aux placements immobiliers indirects, un investisseur peut tirer profit d'un portefeuille immobilier largement diversifié même avec un montant de placement relativement faible. En fonction de la structure, les parts du véhicule de placement sont cotées ou non. Les véhicules de placement dont les parts ne sont pas cotées se distinguent en termes de liquidité et de volatilité des véhicules de placement dont les parts sont cotées. Les véhicules de placement dont les parts ne sont pas cotées présentent généralement une volatilité inférieure et une corrélation moindre avec les marchés boursiers, mais ils affichent également une liquidité inférieure, car leurs parts ne s'échangent pas sur un marché public.



En outre, les véhicules de placement peuvent avoir une structure fermée (closed-end) ou ouverte (open-end). Ils se différencient essentiellement en ce qui concerne leur liquidité.

Pendant la phase de constitution, les véhicules closed-end placent les fonds qu'ils reçoivent des investisseurs au fur et à mesure dans l'immobilier. Après leur lancement, ces véhicules sont généralement fermés aux souscriptions et aux rachats. Ils sont liquidés à l'issue d'une durée définie au préalable. Le produit de la liquidation est alors versé aux investisseurs. Les parts des véhicules closed-end sont rarement négociées sur un marché secondaire ordinaire, de sorte que la liquidité de ces instruments est fortement limitée.

Les véhicules open-end peuvent être conçus avec ou sans restriction en matière de liquidité. Étant donné la liquidité réduite des investissements immobiliers effectués, les véhicules open-end avec restrictions de liquidité limitent généralement l'émission, le rachat et/ou le transfert de parts.

Les véhicules open-end sans restrictions de liquidité effectuent en continu leurs opérations sur les marchés (p. ex. achats/ventes) et procèdent régulièrement à des souscriptions et à des rachats.



En termes de style d'investissement dans l'immobilier, il est possible d'adopter les différentes stratégies suivantes :

- La stratégie «core» consiste à investir dans des immeubles existants de grande qualité, au cash-flow stable, dans des marchés bien établis. Souvent, les placements se limitent aux surfaces de bureaux et de vente, avec une préférence pour les immeubles bien situés dans des métropoles et dont les locataires affichent une forte solvabilité.
- La stratégie de la valeur ajoutée (value-added) consiste à investir dans des marchés ou des objets sous-évalués dans le but de réaliser une plus-value importante grâce à une revitalisation. Étant donné le risque accru, le rendement est en principe supérieur à celui des approches «core».
- Dans le cas du style «opportuniste», l'accent est mis sur les développements de projets et sur les immeubles qui sont nettement sous-évalués en raison, par exemple, d'un environnement de marché difficile, d'un taux faible de location ou d'autres facteurs négatifs.

Style d'inv. core	Style d'inv. valeur ajoutée	Style d'inv. opportuniste
Immeubles bien situés avec des contrats de location à long terme et des locataires affichant une forte solvabilité. Immeubles entièrement loués ou presque.	Immeubles dotés d'un potentiel d'appréciation grâce à une gestion à valeur ajoutée (assainissement, modernisation, etc.).	Immeubles sous-évalués présentant un fort potentiel d'appréciation et un besoin de repositionnement; développements de projets.
Aucun ou faible financement par des fonds étrangers	Financement par des fonds étrangers plus élevé	Financement par des fonds étrangers relativement élevé
Rendement/risque: faible	Rendement/risque: moyen	Rendement/risque: élevé

2 Univers de placement, objectif de placement et financement

Univers de placement

Le groupe de placement investit indirectement dans un portefeuille de fonds immobiliers international. Ce faisant, il cherche une large diversification au niveau des véhicules de placement, des gestionnaires, de la situation géographique et de l'affectation des surfaces. S'agissant des types d'exploitation, il se concentre essentiellement sur les bureaux, les surfaces de vente, la logistique/l'industrie et l'habitat. Il s'intéresse aussi, mais dans une moindre mesure, à d'autres genres d'affectation tels que les foyers d'étudiants, les centres

de données, le stockage en libre-service (self-storage), les parkings, les loisirs, l'hôtellerie et des établissements de santé.

Objectif de placement

Le groupe de placement a pour objectif d'investir de manière indirecte dans des immeubles diversifiés à l'échelle internationale, sur la base d'une sélection active. Les investissements portent essentiellement sur des parts non cotées de véhicules de placement «core» avec des restrictions, qui recherchent à long terme des revenus stables et des cash-flows réguliers. L'accent est mis ici sur le dégagement en continu de revenus émanant des immeubles détenus via les véhicules de placement. Parallèlement, le groupe de placement vise un accroissement approprié de la valeur des biens immobiliers. Les risques de change sont couverts de manière systématique et très étendue.

Financement

De manière générale, le groupe de placement est financé dans le cadre de l'émission de droits de participation.

3 Due diligence

Processus de placement

Les différents véhicules de placement sont choisis à l'aide d'un vaste processus de placement structuré, qui tient compte de critères de sélection tant qualitatifs que quantitatifs. Une importance particulière est accordée à la diversification selon les véhicules de placement, les gestionnaires, la situation géographique, le type d'affectation et le profil de risque des immeubles.

Le processus de sélection comporte quatre phases:

Étude de l'univers de placement

Sur la base d'analyses de marché, l'univers de placement international fait l'objet d'une étude systématique. La présélection des véhicules de placement, qui sont analysés en détail, s'effectue sur la base de différents critères tels que la situation géographique (régions/pays), le style d'investissement (core, valeur ajoutée, opportuniste), l'affectation (p. ex. bureaux, vente/commerce, habitat, logistique), les monnaies, la structure et les profils de liquidité.

Analyse et sélection

Les véhicules de placement potentiels sont soumis à une analyse détaillée. D'autres critères sont pris en compte, notamment l'adéquation optimale par rapport aux Directives de placement, la diversification ciblée dans le contexte général du portefeuille ou encore des chiffres-clés. Par ailleurs, plusieurs profils de risque et rapports risque/rendement jouent un rôle déterminant à cette étape.

Due diligence

Les possibles véhicules de placement identifiés sont soumis à un contrôle approfondi (due diligence), qui prend en compte des aspects importants comme les instruments de placement (structure, frais, taux de fonds de tiers, transparence et reporting), les gestionnaires de portefeuille (équipe de gestion,

historique de performance, stabilité), le processus de placement (repérage/préparation des placements, vérification/analyse des placements potentiels, gestion de portefeuille) ainsi que des aspects d'ordre juridique, fiscal et opérationnel.

Construction du portefeuille, mise en œuvre et gestion

La construction du portefeuille et sa mise en œuvre s'opèrent au moyen d'investissements dans les véhicules de placement sélectionnés. Le portefeuille est géré en continu et de manière active grâce à la surveillance des différents placements et de l'ensemble du portefeuille. La gestion des risques fait partie intégrante de la gestion continue du portefeuille et de la surveillance de celui-ci.

4 Directives de placement

Le Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier est habilité à adapter en tout temps les Directives de placement si l'évolution du marché le justifie.

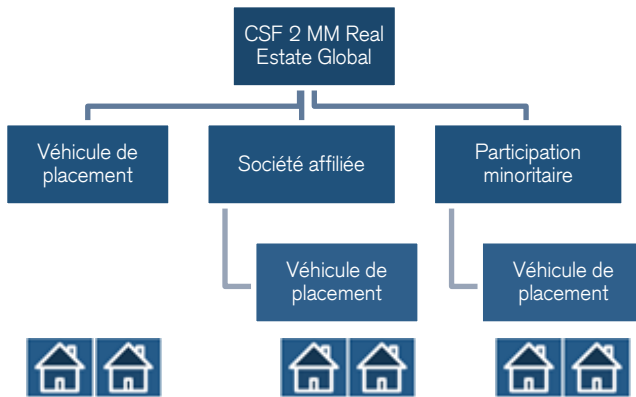
La fortune du groupe de placement constitue la base des restrictions de placement.

Stratégie de placement

Le groupe de placement investit dans des véhicules de placement dont les parts ne sont pas cotées et s'expose ainsi indirectement aux marchés immobiliers internationaux. Ce faisant, la priorité de placement est accordée aux véhicules pratiquant un style d'investissement «core». L'accent est mis sur l'acquisition et la conservation d'immeubles de grande qualité présentant un cash-flow stable. La préférence va aux immeubles situés dans des marchés établis, bien situés dans des métropoles, et dont les locataires affichent une forte solvabilité. Pour compléter ses investissements, le groupe de placement peut également investir de manière restreinte dans des véhicules de placement qui pratiquent un style de valeur ajoutée ou opportuniste.

Les véhicules de placement sélectionnés sont en majeure partie des instruments open-end avec restrictions qui, en règle générale, limitent l'émission, le rachat et/ou le transfert de parts.

Pour des raisons fiscales ou de responsabilité, le groupe de placement peut investir dans des véhicules de placement via des sociétés à but spécial.



Il est également possible d'investir de manière indirecte dans des véhicules de placement sous forme de participations et de prêts de sociétés à but spécial. Les sociétés à but spécial reversent ensuite les gains réalisés au groupe de placement, sous la forme de dividendes ou d'intérêts de prêts périodiques. Les fonds libres des sociétés à but spécial peuvent en outre être utilisés pour le remboursement du capital ou de prêts au groupe de placement.

Le portefeuille doit être réparti entre 5 véhicules de placement au moins. En règle générale, les différents véhicules de placement investissent à leur tour dans un grand nombre d'immeubles.

Restrictions de placement

Véhicules de placement autorisés

Le groupe de placement investit dans des véhicules de placement dont les parts ne sont pas cotées (p. ex. fonds et structures similaires) et s'expose ainsi de manière indirecte aux marchés immobiliers internationaux. Il s'agit généralement de:

- Limited Partnerships (LP)
- Limited Companies (Ltd)
- Limited Liability Companies (LLC)
- Sociétés d'investissement
- Real Estate Investment Trusts (REIT) privés
- Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV)
- Fonds communs de placement (FCP)
- Unit trusts
- D'autres véhicules de placement ouverts ou fermés similaires, tant réglementés que non réglementés

Dans certains cas exceptionnels, des véhicules de placement aux parts cotées sont admis à hauteur de 10% au maximum de la fortune du groupe de placement.

Les véhicules de placement doivent servir à l'achat et à la vente ou à la construction, à la location et à l'affermage des propres biens-fonds. Dans une mesure limitée, les véhicules

de placement peuvent également investir dans les financements mezzanine et les fonds de tiers (p. ex. prêts ou hypothèques) en lien étroit avec l'immobilier si ces derniers correspondent au profil risque/rendement du groupe de placement. Les placements dans les fonds de tiers sont toutefois limités à 3% de la fortune du groupe de placement. Ils ne doivent pas dépasser 10% de la VNI de chaque véhicule de placement concerné.

Il est également possible d'investir de manière indirecte dans des véhicules de placement sous forme de participations et de prêts de sociétés à but spécial.

En principe, seuls sont autorisés des véhicules de placement qui calculent la valeur nette d'inventaire au moins une fois par trimestre. Dans certains cas, il est également possible de recourir à des véhicules de placement qui calculent la valeur nette d'inventaire tous les semestres. La valeur vénale des biens-fonds doit être estimée conformément à une norme internationale reconnue.

Les véhicules de placement collectifs pris en considération doivent être suffisamment diversifiés et conformes à l'art. 30 OFP. Des dérogations à l'art. 56, al. 2, let. b OPP 2 sont admises dans le cas des véhicules de placement «closed-end» si ces derniers sont répartis de manière appropriée en fonction des dates d'échéance.

Ne sont pas autorisés les véhicules de placement:

- entraînant des obligations de versement complémentaire ou de conservation de la substance de la chose;
- sans rapport de révision annuel;
- investissant uniquement dans des fonds de tiers (fonds de créances);
- sous forme de fonds de fonds investissant eux-mêmes dans des fonds de fonds;
- qui ne sont pas suffisamment transparents pour garantir le respect des Directives de placement du groupe de placement.

Sociétés à but spécial

Les placements via des sociétés à but spécial peuvent prendre la forme de participations minoritaires ou majoritaires au capital. Ils ne doivent pas entraver le respect des Directives de placement ni la préservation de la responsabilité de gestion de la Fondation de placement. Les exigences à l'égard des véhicules de placement dans lesquels le groupe de placement investit via des sociétés à but spécial s'appliquent par analogie.

Si le groupe de placement détient la majorité du capital ou des voix (participations majoritaires) d'une telle société ou s'il en a la propriété exclusive, il s'agit alors d'une société affiliée. Une participation minoritaire de tiers est autorisée à titre exceptionnel si cela ne nuit pas au contrôle de la société et entre dans les intérêts des investisseurs.

La part des sociétés à but spécial qui ne sont pas détenues en propriété exclusive ne doit en règle générale pas excéder 50% de la fortune du groupe de placement.

Allocation des différents placements

Véhicules closed-end	0-40 %
Véhicules open-end	0-100 %
Fonds de fonds	0-10 %

Allocation par style d'investissement

Core	60-100%
Valeur ajoutée	0-20%
Opportuniste	0-20%

Allocation géographique (immobilier)

Amérique du Nord / Sud	10-60%
Europe *	10-60%
Asie-Pacifique	10-60%

* Bien que la Suisse soit exclue en tant que marché géographique, il ne peut pas être exclu que des fonds cibles du groupe de placement investissent en Suisse pour une faible part.

Allocation en fonction de l'affectation

Bureaux	0-50%
Vente (détail)	0-40%
Habitat	0-50%
Logistique/industrie	0-50%
Autres	0-30%

Limitation des placements

Part par véhicule de placement	max. 20%
Part par société à but spécial (pas en propriété exclusive)	max. 20%
Nombre de véhicules de placement	min. 5

Liquidités

Les liquidités (CHF, monnaies étrangères) peuvent être placées sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que de papiers monétaires (y compris obligations avec une durée ou une durée résiduelle maximale de 12 mois) auprès de débiteurs suisses. Le plafond des investissements par débiteur est fixé à 10% de la fortune du groupe de placement.

Placements sur le marché monétaire

L'exigence minimale pour l'acquisition de placements en obligations est un rating de A- (S&P), A3 (Moody's) ou A- (Fitch). Les placements en papiers monétaires doivent bénéficier d'un rating du débiteur à court terme d'au moins A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). La détention de positions rétrogradées après leur achat est autorisée pour autant qu'elle entre dans l'intérêt des investisseurs.

Nantissement de biens-fonds

Le nantissement de biens-fonds est autorisé. Le taux de nantissement ne doit toutefois pas excéder un tiers de la valeur vénale de l'ensemble des biens-fonds détenus par l'intermédiaire de sociétés affiliées, de participations minoritaires ou de véhicules de placement.

Le taux de nantissement peut exceptionnellement et temporairement atteindre 50% lorsque:

- cela est nécessaire pour la préservation de la liquidité; et
- cela entre dans les intérêts des investisseurs.

La valeur des placements collectifs dont le taux de nantissement excède 50% ne peut pas dépasser 20% de la fortune totale du groupe de placement.

Monnaie de référence

Le groupe de placement est tenu en francs suisses (CHF), mais les investissements dans les véhicules de placement sont généralement effectués dans une autre monnaie que la monnaie de référence.

Couverture des risques de change

La monnaie de référence des véhicules de placement dans lesquels le groupe de placement investit, ainsi que les investissements des véhicules de placement libellés dans une autre monnaie que le CHF, sont, dans un environnement de marché normal, majoritairement couverts par rapport au CHF. En effet, cette couverture doit s'étendre à 80% au moins de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement.

Instruments dérivés

Il est possible de recourir aux instruments dérivés à condition de respecter l'art. 56a OPP 2 et les pratiques correspondantes de contrôle prudentiel.

Recours au crédit

Le groupe de placement et les véhicules de placement peuvent réaliser, à des fins techniques, des emprunts provisoires, p. ex. pour relayer des flux de paiement en sens contraires avec différentes dates de valeur, pour pallier un manque de liquidités à court terme et pour relayer les paiements échus qui sont couverts par des engagements de versement de capital des investisseurs n'ayant pas encore été sollicités.

Il faut respecter les Directives de placement au moment de l'investissement. Un dépassement de la limite inférieure ou supérieure fixée conformément aux Directives de placement en raison de l'évolution de la valeur vénale des placements (violations passives) doit être éliminé avec des mesures tenant compte des intérêts des investisseurs.

5 Organisation

Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier a conclu avec Credit Suisse (Suisse) SA des contrats pour l'administration et la gestion du groupe de placement.

Gérance

La gérance de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier gère les affaires dans le cadre de la loi et des dispositions internes.

La gérance est soumise aux directives du Conseil de fondation. Elle établit à son intention des rapports réguliers, voire immédiats si des circonstances extraordinaires l'exigent.

Surveillance des Directives de placement

Un service indépendant de la gérance et de l'Asset Management contrôle le respect des Directives de placement régulièrement, étant entendu, toutefois, que ce contrôle aura lieu au moins une fois par trimestre. Les résultats du contrôle sont présentés à la gérance et, si nécessaire, au président du Conseil de fondation.

Gestionnaire du portefeuille

La gestion du portefeuille a été sous-déleguée à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, qui est responsable de la mise en œuvre de la stratégie de placement et de l'exécution de la due diligence dans le cadre des dispositions applicables, ainsi que du respect des Directives de placement. Il peut également soumettre des propositions de modification des Directives de placement.

Banque dépositaire

La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA.

Organe de révision

Les tâches de l'organe de révision sont régies par l'art. 10 OFP. La vérification du respect des dispositions des statuts, du règlement et des directives de placement en fait partie.

6 Droits de participation

Émission

Engagements de versement de capital

L'émission de droits de participation ne s'effectue pas sur une base quotidienne, mais dans le cadre des engagements de versement de capital et des appels de capital réalisés ensuite par la fondation.

Les investisseurs du groupe de placement s'engagent à réaliser un paiement de capital d'un montant fixe (engagement de versement de capital/commitment) et irrévocable vis-à-vis du groupe de placement.

Dans le cadre de l'engagement de versement, les appels de capital peuvent être effectués en plusieurs échéances dans le respect du délai défini. À cet égard, chaque investisseur doit remettre un engagement de versement de capital par écrit. Il s'engage ainsi de façon irrévocable à opérer des versements ponctuels lors des appels de capital.

La gérance peut refuser tout engagement de versement de capital sans avoir à en indiquer le motif.

Si le gestionnaire de portefeuille estime, au regard de la stratégie et des Directives de placement, qu'il n'existe pas d'opportunités de placement suffisamment intéressantes, la gérance se réserve en outre le droit de suspendre l'acceptation d'engagements de versement de capital pour les dates de clôture des souscriptions préalablement communiquées. La suspension de l'acceptation

d'engagements de versement de capital est publiée sur le site Internet de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier.

Date butoir d'annonce pour les engagements de versement de capital

En principe, le groupe de placement peut accepter de nouveaux engagements de versement de capital quatre fois par an, quel qu'en soit le montant. La gérance doit recevoir les engagements de versement de capital avant la date butoir d'annonce correspondante. Concernant la date butoir d'annonce, les dates suivantes sont applicables (si la date ne tombe pas un jour ouvrable bancaire, le premier jour ouvrable bancaire suivant est automatiquement pris en compte):

20 mars

20 juin

20 septembre

10 décembre

Les engagements de versement de capital reçus avant la date butoir d'annonce sont pris en compte au plus tôt à partir du premier jour du trimestre suivant, c'est-à-dire le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet, le 1^{er} octobre ou le 1^{er} janvier, étant précisé que les engagements de versement de capital issus de phases d'engagement précédentes ont priorité et sont donc appelés en premier et ce dans leur intégralité.

Appel de capital

Les détails, comme le processus précis, le nombre de nouveaux droits émis, l'investissement minimum, la durée de l'engagement de versement de capital, le moment de l'émission ainsi que les dates de clôture et de valeur sont consignés dans le document «Engagement de capital» et/ou lors de l'appel de capital concerné.

Le capital est appelé avec un préavis minimal de 7 jours calendaires et, si nécessaire, en plusieurs montants partiels. Dans le cadre de l'appel de capital, les investisseurs sont informés du montant sollicité et de la date de valeur. Dès que le prix d'émission a été calculé (au plus tard 45 jours ouvrables bancaires après la fin du trimestre), les investisseurs reçoivent un décompte correspondant. En règle générale, le capital des investisseurs est appelé de façon proportionnelle dans la même mesure. En outre, les montants des engagements de versement de capital pris lors de phases d'engagement précédentes seront entièrement appelés avant qu'il soit possible de solliciter des montants liés à des engagements de versement de capital pris lors de nouvelles phases d'engagement.

L'absence de réponses d'investisseurs aux appels de capital peut avoir des répercussions négatives sur le groupe de placement et les autres investisseurs. C'est pourquoi, dans le cadre du contrat écrit relatif à l'engagement de versement de capital («promesse de payer»), la fondation se réserve le droit, dans l'intérêt du groupe de placement, de poursuivre les débiteurs défaillants, en ayant notamment la possibilité de récupérer, après une décote, les droits de participation de l'investisseur défaillant et/ou de les transférer à d'autres investisseurs.

Date d'émission

L'émission de droits de participation a lieu généralement par tranches, sachant que les montants partiels appelés, le nombre de nouveaux droits de participation à émettre et la date d'émission sont fixés par la gérance conjointement avec le gestionnaire de portefeuille.

Date de clôture

La date de clôture déterminante lors d'un appel de capital est le dernier jour calendaire du trimestre précédent.

Le prix d'émission est calculé au plus tard 45 jours ouvrables bancaires après la date de clôture.

Prix d'émission

Le prix d'émission par droit de participation correspond à la valeur nette d'inventaire par droit déterminée à la date de clôture.

Date de valeur

La date de valeur est fixée pour chaque appel de capital.

Rachat

Rachat de droits de participation

Les droits de participation peuvent être rachetés trimestriellement.

Date butoir d'annonce des rachats

Les investisseurs peuvent demander le rachat de leurs droits, en tenant compte d'un délai de préavis de 12 mois, jusqu'à 16h00 du dernier jour ouvrable bancaire du trimestre. Les annonces de rachat de droits qui ne parviennent pas à temps à la gérance de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier sont reportées automatiquement à la prochaine date de rachat. Si les rachats demandés dépassent le montant de liquidités disponibles au de référence concerné (date de clôture), ils pourront être entièrement ou partiellement différés ou réduits. Dans ce cas, la procédure est la suivante:

- Les rachats reçus jusqu'à la date butoir d'annonce font l'objet d'une réduction proportionnelle et sont traités de manière identique.
- Le facteur d'attribution est calculé sur la base du montant de liquidités disponibles pour les rachats divisé par la valeur des rachats annoncés.
- Les investisseurs sont informés des éventuelles réductions des montants de rachat dès que possible, mais au plus tard à la date de rachat correspondante.
- Les rachats non effectués sont reportés à la date de rachat suivante et ont la priorité sur les nouvelles demandes de rachat de droits.

Date de clôture

La date de clôture déterminante est le dernier jour calendaire de la période de préavis de douze mois.

Date de rachat

Jour calendaire qui suit la date de clôture.

Prix de rachat

Le prix de rachat par droit de participation correspond à 98% de la valeur nette d'inventaire non vérifiée à la date butoir de demande. La décote est versée dans la fortune du groupe de placement.

Dans le cas des rachats non effectués qui sont reportés à la date de rachat suivante, c'est le prix de rachat prévu pour cette date qui s'applique.

Date de valeur

Le paiement (valeur) du rachat intervient au plus tard 45 jours ouvrables bancaires après la date de rachat correspondante.

Restrictions additionnelles lors de l'émission et du rachat de droits de participation

L'émission et le rachat de droits de participation sont soumis aux restrictions additionnelles suivantes:

- Une renonciation à l'appel des engagements de versement de capital est possible s'il y a trop peu d'opportunités d'investissement.
- Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en cas d'insuffisance de liquidités, le rachat de droits de participation peut être différé jusqu'à deux ans. Si, au terme de la période de report, le rachat ne peut se faire qu'avec d'importantes décotes sur les placements ou n'est pas possible faute de liquidités, il peut être de nouveau différé, ou d'autres options peuvent être examinées, après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Transfert de droits de participation et d'engagements de versement de capital non appelés

Dans certains cas justifiés, il est possible de procéder à une cession écrite de droits de participation et/ou d'engagements de versement de capital non encore appelés (engagement ouvert) entre investisseurs, sous réserve de l'approbation préalable du gérant.

Classes de droits de participation

Il existe quatre classes de droits de participation, qui portent les désignations «S», «A», «L» et «M».

La classe «S» est limitée aux investisseurs qui ont pris un engagement de versement de capital en vue du lancement du groupe de placement, sous réserve et à hauteur de l'ensemble de l'engagement de versement de capital pris à l'époque.

Dans le cas des classes «A», «L» et «M», ce sont les exigences suivantes qui s'appliquent:

- La classe «A» est accessible aux investisseurs avec un engagement de versement de capital et/ou une position inférieur(e) à 10 mio. CHF.
- La classe «L» est accessible uniquement aux investisseurs avec un engagement de versement de capital minimal et/ou une position minimale de 10 mio. CHF.
- La classe «M» est exclusivement accessible aux investisseurs qui ont conclu un contrat de mandat avec Credit Suisse (Suisse) SA et dont l'engagement de versement de capital et/ou la position minimale est supérieur(e) à 20 mio. CHF. Le contrat de mandat doit

explicitement prévoir l'investissement dans cette classe «M» et avoir été conclu avec l'accord de la gérance.

7 Information des investisseurs

La fondation fournit des informations trimestrielles sur l'évolution du groupe de placement. Les rapports trimestriels contiennent, entre autres, les données non vérifiées suivantes:

- description de l'activité de placement;
- allocation en fonction de la situation géographique et de l'affectation;
- nombre d'investissements;
- données détaillées sur les plus grandes positions;
- valeur nette d'inventaire du groupe de placement, valeur nette d'inventaire par droit de participation;
- évolution de la valeur des droits de participation;
- frais et dépenses.

8 Capitalisation/distribution

Le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global ne procède à aucune distribution. Tous les revenus et gains en capital générés par les placements sont réinvestis au fur et à mesure.

9 Valeurs brute et nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire déterminante du portefeuille est la valeur consolidée des placements, des droits de participation, des actions et des participations détenus dans le portefeuille (valeur brute d'inventaire), déduction faite de la somme des engagements et des provisions consolidés du groupe de placement (valeur nette d'inventaire).

Les valeurs brute et nette d'inventaire du groupe de placement sont calculées à partir de la valeur vénale à la fin de l'exercice et de chaque trimestre.

Les valeurs nettes d'inventaire les plus récentes communiquées par les gestionnaires des véhicules de placement correspondants servent de base à la détermination de la valeur du groupe de placement. Si, à titre exceptionnel, les valeurs nettes d'inventaire transmises ne sont pas suffisamment récentes, les véhicules de placement seront évalués sur la base des dernières valeurs nettes d'inventaire fournies, corrigées en fonction des fluctuations du marché survenues dans l'intervalle.

Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier publie en outre les comptes annuels audités dans le cadre du rapport annuel.

10 Commissions, frais et dépenses

Les frais et dépenses énumérés ci-après réduisent d'autant le rendement pouvant être réalisé sur les droits de participation.

Commission de gestion

La commission de gestion est prélevée sur la valeur nette d'inventaire totale du groupe de placement.

La commission de gestion dédommage Credit Suisse (Suisse) SA pour les prestations fournies.

La commission de gestion est débitée tous les trimestres sous la forme d'un pourcentage de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement (TVA en sus) qui s'élève annuellement à

- 0,50% max. pour la classe de droits de participation «S»,
- 0,80% max. pour la classe de droits de participation «A»,
- 0,65% max. pour la classe de droits de participation «L»,
- 0,00% max. pour la classe de droits de participation «M».

La commission couvre notamment la gestion de portefeuille, la gérance et l'administration du groupe de placement, les coûts de la banque dépositaire, ainsi que les coûts de révision à l'échelon du groupe de placement et les charges en relation avec le marketing, la gestion des risques et le reporting.

La commission de gestion pour la classe de droits de participation «M» n'est pas prélevée au niveau de la classe d'actifs, mais dans le cadre du contrat de mandat (voir chiffre 6 «Droits de participation», section «Classes de droits de participation»).

Frais et dépenses des véhicules de placement

Les frais et les dépenses (y c. un éventuel Performance Fee) des véhicules de placement sont supportés par chacun d'eux et entraînent une diminution du rendement pouvant être dégagé des droits de participation du groupe de placement en question.

Autres frais et dépenses

Les autres coûts et charges sont supportés par le groupe de placement et entraînent une diminution du rendement des droits de participation du groupe de placement en question. En font notamment partie:

- les frais pour la structuration des investissements et le conseil juridique,
- les frais pour le conseil fiscal et l'établissement des déclarations d'impôt,
- les frais en relation avec la tenue des comptes, le secrétariat général et les révisions ordinaires des sociétés à but spécial, et
- les frais pour d'éventuelles autres prestations de tiers (p. ex. analyses de marché, expertises d'évaluation, etc.).

Les éventuelles charges fiscales, qui sont prélevées dans le cadre de l'exploitation ou sur les transactions du groupe de placement, sont directement imputées au groupe de placement.

Les commissions, frais et charges mentionnés au chiffre 10 peuvent être adaptés à l'évolution du marché. Le chiffre-clé TER_{KGAST} est publié chaque année selon les directives en vigueur.

11 Mentions relatives aux risques

Un investissement dans le groupe de placement présente plusieurs risques. Ainsi, la performance du groupe de placement dépend en particulier de l'évolution de la valeur des véhicules de placement. Si ceux-ci affichent une mauvaise performance, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital investi. Il n'y a aucune garantie que les objectifs de placement seront atteints. La performance passée en particulier n'est pas une garantie des évolutions futures. Les paragraphes suivants informent l'investisseur des principaux risques.

Incapacité de répondre à un appel de capital

Si un investisseur ne répond pas à un appel de capital, il peut faire l'objet de certaines mesures et actions juridiques. Par ailleurs, l'incapacité d'un ou de plusieurs investisseurs de répondre à un appel de capital peut avoir des effets négatifs sur le portefeuille et par conséquent sur les investisseurs qui se conforment aux appels de capital.

Risques liés au placement dans le véhicule cible

Les véhicules immobiliers non cotés en bourse poursuivent des stratégies de placement parfois complexes. Leurs structures de placement peuvent revêtir des risques qui ne se présentent pas sous la même forme dans d'autres catégories de placement telles que les titres cotés en bourse. Les véhicules de placement ou les immeubles qu'ils détiennent sont principalement des investissements non liquides qui sont exposés à des risques opérationnels, réglementaires, financiers et autres. Cela peut induire de fortes incertitudes quant à l'évolution future de la valeur. En particulier, des véhicules de placement peuvent subir une perte conséquente voire totale même si le gestionnaire de portefeuille mandaté par Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier les a vérifiés, sélectionnés et surveillés en permanence selon un processus de due diligence structuré et éprouvé.

Risques liés à l'évolution de la valeur des placements immobiliers

L'évolution de la valeur et la négociabilité des investissements immobiliers des véhicules de placement sont soumises à de nombreux facteurs qui ne sont pas sous le contrôle du groupe de placement ni de ses véhicules de placement. Citons à titre d'exemple des changements défavorables de conditions-cadres économiques ou des conditions de marché locales, mais aussi des risques en rapport avec l'achat, le financement, la possession, l'exploitation et la vente de biens immobiliers. Il faut notamment souligner le fait que les placements dans des immeubles à l'étranger peuvent être exposés à des risques plus élevés que ceux auxquels les biens immobiliers suisses font face, ce qui peut induire une volatilité supérieure.

Risques pouvant découler de la localisation

Lors de la sélection des immeubles dans les véhicules de placement, le site et l'évolution de ceux-ci revêtent généralement une grande importance. Divers autres facteurs tels que l'équipement technique, le genre d'affectation, la qualité de construction et la fiscalité ont également un impact sur l'attractivité et la valeur d'un bâtiment.

Risques pouvant découler de l'affectation des immeubles

Les revenus locatifs des immeubles détenus dans les véhicules de placement sont soumis aux aléas de la conjoncture ainsi qu'à des restrictions relevant du droit de bail. La demande de surfaces louées dépend en général directement de la situation économique actuelle et de l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de vacance ainsi que sur les pertes de rendement locatif potentielles. Les immeubles sont en outre exposés à un risque de gestion accru et à d'éventuelles difficultés techniques.

Risques environnementaux

Les immeubles et les projets dans les véhicules de placement peuvent présenter des risques environnementaux. Les contraintes ou les problèmes environnementaux identifiables sont généralement pris en considération dans le prix d'achat d'un immeuble ou d'un projet. 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 frais de dépollution imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

Risques d'assurance

Le groupe de placement n'a aucune influence sur la façon dont les immeubles des véhicules de placement sont assurés contre les dommages (p. ex. dommages relevant de la responsabilité civile, dommages naturels, etc.).

Risques liés à l'évolution des taux

Les fluctuations des taux du marché des capitaux ont un impact direct sur les taux d'intérêt hypothécaires ainsi que sur les taux d'escompte. Ces derniers peuvent à leur tour influencer directement sur les coûts de financement, l'évolution des revenus locatifs et la valeur des biens immobiliers.

Risques découlant d'une liquidité réduite du marché

Les véhicules de placement acquis pour la fortune du groupe de placement sont généralement illiquides parce qu'ils ne sont pas négociés en bourse et que leur aliénation pose davantage de difficultés que celle d'un titre coté en bourse. Dans certaines circonstances, il est possible qu'il n'existe pas de véritable marché pour ces placements. Les véhicules de placement sont susceptibles de limiter les rachats et, à l'instar du groupe de placement lui-même, ils peuvent prévoir une réduction, un ajournement ou une suspension des rachats. C'est pourquoi les investissements dans le groupe de placement doivent être conçus comme des investissements à long terme.

Il arrive qu'en raison de l'absence de liquidités et de l'horizon à long terme des véhicules de placement, le rachat de droits de participation soit différé dans certaines circonstances, mais jamais de plus de deux ans, cas dans lequel la valeur est déterminée sur la base de l'évaluation faite lors de l'échéance du délai supplémentaire (sous réserve du chiffre 6 «Droits de participation», section «Restrictions additionnelles»). En raison des restrictions de rachat, il faut s'attendre à ce que les

demandes de rachat ne puissent pas être entièrement satisfaites dans certaines situations.

Risques liés aux investissements purement financiers et aux participations indirectes

Vis-à-vis des véhicules de placement, le groupe de placement se présente en tant qu'investisseur purement financier. Il effectue des placements indirects en prenant des parts dans des véhicules de placement qui investissent eux-mêmes dans l'immobilier. Le groupe de placement n'a pas d'influence sur le choix des immeubles dans lesquels ces véhicules de placement investissent.

Lors du calcul de la valeur nette d'inventaire des droits de participation, le groupe de placement doit régulièrement se fier aux évaluations ou aux valeurs nettes d'inventaire communiquées par les véhicules de placement généralement avec un certain retard, parfois même après le jour correspondant d'évaluation ou de détermination du prix par le groupe de placement. Si les gérants ou les administrateurs des véhicules de placement mettent à disposition des estimations de la valeur nette d'inventaire de ces véhicules qui sont plus récentes que les valeurs nettes d'inventaires qu'ils ont communiquées en dernier, ce sont ces estimations les plus récentes qui servent de base au calcul de la valeur du groupe de placement.

Enfin, un placement indirect via des véhicules de placement ou des sociétés à but spécial servant d'intermédiaires peut induire des frais supplémentaires susceptibles de réduire la performance du groupe de placement.

Risques de change

La monnaie de calcul du groupe de placement est le franc suisse. Les véhicules de placement dans lesquels le groupe de placement investit opèrent principalement des placements en monnaies étrangères. La monnaie de référence des véhicules de placement est dans une large mesure couverte par rapport au CHF dans un environnement de marché normal.

Indépendamment de leur monnaie de référence, les véhicules de placement peuvent toutefois présenter d'autres risques liés aux monnaies qui ne sont pas couverts. De par leur nature, les risques de change ne peuvent pas être intégralement et parfaitement couverts. La valeur actuelle d'un placement cible est soumise à des fluctuations et n'est pas connue avec certitude en permanence. Par ailleurs, la couverture des risques de change est limitée à une période donnée et soumise à des évolutions constantes. En recourant à une couverture passive des risques de change, le gestionnaire de portefeuille peut les réduire fortement, mais pas les éliminer entièrement.

La mise en œuvre de la couverture des risques de change entraîne des coûts qui se répercutent sur la valeur nette d'inventaire du groupe de placement.

Risques liés à la présentation des comptes, au contrôle de la gestion des comptes, aux rapports financiers, etc.

La valeur nette d'inventaire des droits de participation du groupe de placement est publiée trimestriellement. En raison

de la nature des véhicules de placement et de la stratégie de placement du groupe de placement, il peut y avoir d'importantes différences temporelles entre la réception des valeurs nettes d'inventaire actuelles de véhicules de placement et le calcul / la publication des nouvelles valeurs nettes d'inventaire des droits de participation du groupe de placement.

Le cadre juridique de même que les normes en vigueur en matière de publicité, de présentation des comptes, de contrôle de la gestion des comptes et de rédaction des rapports financiers peuvent être beaucoup moins strictes, moins étendus ou moins clairs dans les différents pays où sont acquises des parts de véhicules de placement qu'en Suisse. Cela explique que la valeur nette d'inventaire effective des véhicules de placement puisse différer de la valeur communiquée, de sorte que la valeur nette d'inventaire publiée par le groupe de placement ne reflète pas de manière correcte la valeur de tous les véhicules de placement ou de certains d'entre eux.

Risques de nature juridique

Le groupe de placement réalisera des investissements non soumis au droit suisse et dont le for est situé en dehors de la Suisse. Dès lors, il se peut que les droits et les obligations du groupe de placement s'écartent des normes applicables en Suisse. En particulier, il est possible que la protection de l'investisseur soit plus faible que celle offerte par des investissements comparables soumis au droit suisse et dont le for est en Suisse.

Risques en rapport avec des conflits d'intérêts

Dans certaines circonstances, il est possible que des conflits d'intérêts opposent le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global et Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA en tant que gestionnaire. Ainsi, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA ne réserve pas ses prestations au groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global, mais peut aussi les proposer à des tiers dont les intérêts peuvent être en conflit avec ceux des investisseurs du groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global.

Le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global est notamment autorisé à:

- (i) effectuer des investissements dans des véhicules de placement conseillés ou contrôlés par une société liée au gestionnaire ou à la banque dépositaire, ou à,
- (ii) vendre, dans le cadre de la gestion des liquidités, des placements du portefeuille qui peuvent être acquis par un portefeuille géré par le gestionnaire ou la banque dépositaire.

Le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global s'efforce d'éviter de tels conflits d'intérêts, ou de les résoudre de manière équitable. Il est toutefois possible qu'il n'y parvienne pas, auquel cas la décision qu'il prend risque de porter préjudice à ses investisseurs.

Renonciation au secret bancaire suisse

En raison des dispositions de certains véhicules de placement, du droit applicable, d'une injonction d'un tribunal ou d'une autorité de surveillance, de prescriptions statutaires ou de conventions contractuelles, Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier peut être tenue d'observer des obligations de rapporter ou de renseigner, et notamment de divulguer des informations sur l'identité ou la solvabilité des investisseurs. L'investisseur autorise Credit Suisse (Suisse) SA et Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier à observer ces obligations dans la mesure jugée appropriée et nécessaire par Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier ou par le véhicule de placement, et délègue à cet effet Credit Suisse (Suisse) SA et Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier du secret bancaire ainsi que des éventuelles obligations contractuelles de garder le secret. Dans la mesure où Credit Suisse (Suisse) SA et Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier ne disposent pas déjà de ces informations, l'investisseur s'engage à fournir tous les renseignements qui sont nécessaires pour satisfaire les exigences correspondantes. En l'absence de ces informations, les véhicules de placement peuvent refuser intégralement ou partiellement de nouveaux engagements, procéder à la restitution des fonds investis dans les véhicules de placement ou mettre en œuvre d'autres mesures aux conséquences négatives.

Risques de traitement (risques de settlement)

Le groupe de placement entend effectuer régulièrement des investissements qui sont traités en dehors des systèmes conventionnels de clearing. Par exemple, il peut effectuer

- des investissements dans des véhicules de placement non cotés en bourse et ayant leur siège à l'étranger;
- des investissements qui sont fondés uniquement sur des contrats et pour lesquels l'investisseur ne reçoit aucun titre attestant du placement;
- des placements dans des titres dont la livraison ne coïncide pas avec le paiement du prix d'achat.

Par ailleurs, le traitement des investissements ou des distributions et/ou des ventes peut être entravé voire rendu impossible par des événements indépendants de la volonté du groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global (problèmes techniques, autorité limitée, pouvoir souverain, etc.).

Risques d'évaluation

Le groupe de placement ou les véhicules de placement qu'il détient sont soumis à des risques d'évaluation. Les communications concernant la valeur nette d'inventaire de véhicules de placement peuvent parvenir avec du retard. Les valeurs nettes d'inventaire de véhicules de placement peuvent diverger de la valeur effective des investissements de ceux-ci. Il est possible qu'elles ne puissent pas être évaluées de manière fiable à un moment spécifique. Par conséquent, lors de la détermination de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement, il est habituel de recourir aussi à des estimations de valeur nette d'inventaire établies par les gestionnaires ou les administrateurs pour leurs véhicules de

placement si celles-ci sont plus récentes. Les véhicules de placement qui ne calculent pas trimestriellement la valeur nette d'inventaire peuvent être évalués à la dernière valeur nette d'inventaire disponible ou sur la base des estimations des gestionnaires ou des administrateurs. Par conséquent, la valeur nette d'inventaire du groupe de placement établie à un moment spécifique peut fortement diverger de la valeur effective.

Risques politiques

Il est possible que les investissements du groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global ou de ses véhicules de placement soient soumis à des risques politiques, p. ex. des risques liés à des nationalisations, des expropriations, des impôts entraînant une expropriation, la dépréciation de devises, le contrôle des changes, une instabilité sociale ou politique, des conflits militaires ou des restrictions décidées par le gouvernement.

Risques de nature fiscale

Le groupe de placement s'efforce, dans la mesure du possible, de contrôler avec soin ses placements du point de vue fiscal. Il ne peut cependant être exclu que certains d'entre eux soient assujettis à un impôt qui se répercute alors sur leur rendement. La charge fiscale peut être connue au moment de l'opération de placement et donc prise en compte dans la décision de placement, mais aussi découler de la modification des législations nationales ou étrangères pertinentes ou d'une pratique fiscale pendant la durée du placement. Ni Credit Suisse Fondation de Placement 2^e pilier, ni Credit Suisse (Suisse) SA, ni le gestionnaire de portefeuille, ni l'administrateur, ni quelque autre partie que ce soit ne sont tenus de répondre des conséquences éventuelles sur le plan fiscal.

Risques liés à la législation sur la prévoyance professionnelle

Il incombe à l'investisseur de s'assurer que le recours à ce groupe de placement est compatible avec sa capacité d'assumer des risques et avec sa volonté de ne pas mettre ses objectifs de prévoyance en péril, et de n'envisager le recours à ce type de placements qu'après avoir fixé les principes gouvernant ses investissements, le rapport risque/rendement, le degré de corrélation par rapport à l'ensemble du portefeuille, les formes de placement, les normes d'évaluation, la liquidité et les frais.

12 Numéros de valeur

Le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global comporte quatre classes de droits de participation assorties de numéros de valeur distincts:

CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global «S»	32336245
CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global «A»	32336250
CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global «L»	32336252
CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global «M»	32336258

Les droits de participation liés aux engagements de versement de capital peuvent être temporairement émis sous des numéros de valeur provisoires. Une fois que les engagements de versement de capital ont été intégralement appelés, les numéros de valeur provisoires sont convertis en numéros de valeur d'origine.

13 Modifications

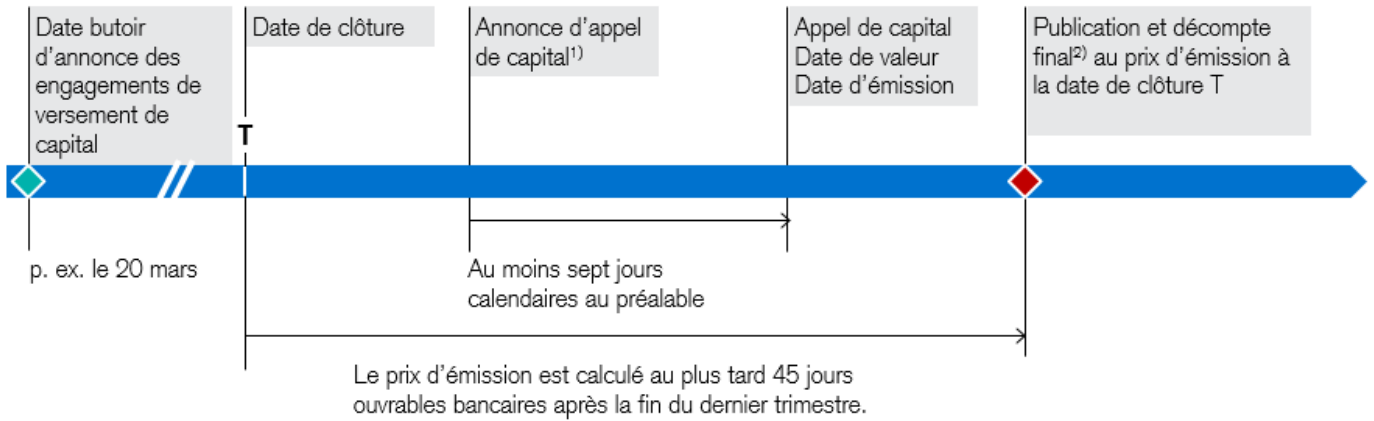
La gérance de Credit Suisse Fondation de Placement 2^e pilier se réserve le droit d'apporter des modifications au présent prospectus et de les faire avaliser par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié sera remis sans délai et sous une forme appropriée à tous les investisseurs du groupe de placement.

14 Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur au 1^{er} février 2022 par décision du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier et remplace la version du 1^{er} octobre 2020.

Annexe

Déroulement de l'émission de droits de participation



¹⁾ Le capital peut également être appelé en plusieurs montants partiels. À des fins d'illustration, l'exemple montre un seul appel de capital.

²⁾ Pour des raisons opérationnelles, le décompte n'est pas effectué le jour même de la publication.

T = fin de trimestre Prix d'émission = VNI

Déroulement du rachat de droits de participation

