

Credit Suisse Fondation de placement CSF Real Estate Switzerland Residential

Prospectus du groupe de placement

Les informations figurant dans le présent prospectus se fondent sur les statuts, le règlement et les directives de placement de Credit Suisse Fondation de placement.

Sommaire

1	Classe d'actifs Immobilier	3
2	Concept de placement	3
3	Critères de due diligence	5
4	Descriptif de certaines conventions, instances et parties déterminantes dans la transaction	5
5	Droits de participation	65
6	Thésaurisation des revenus	76
7	Valeur nette d'inventaire	76
8	Commissions, frais et dépenses	7
9	Risques	87
10	Numéro de valeur	98
11	Modifications	98
12	Entrée en vigueur	98

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, Zurich. La banque dépositaire du groupe de placement est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les statuts, le règlement, les Directives de placement et les prospectus, ainsi que le dernier rapport annuel, sont disponibles gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. 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

La classe d'actifs Immobilier englobe généralement les immeubles en propriété seule ou en copropriété (y compris propriété par étage), les constructions en droit de superficie et les terrains à bâtir. Les immeubles peuvent avoir de multiples affectations. Dans le cadre d'investissements, on distingue en particulier les types de placements immobiliers suivants:

- immeubles locatifs;
- terrains à usage commercial;
- constructions à usage mixte;
- terrains à bâtir et objets voués à la démolition;
- constructions spéciales.

Les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers grâce aux recettes locatives et offrent des opportunités de plus-value. La classe d'actifs Immobilier se caractérise en règle générale par une évolution stable et de faibles fluctuations de valeur. Présentant peu de corrélation avec d'autres catégories de placements, les biens immobiliers ont en principe un effet stabilisateur sur un portefeuille diversifié. Les immeubles étant des objets fixes, leur commerciabilité est fonction de la localisation, de l'affectation, de la qualité ainsi que de la liquidité du marché. Les revenus issus de biens immobiliers sont notamment subordonnés à la conjoncture, à l'évolution démographique, à la situation en matière d'emploi et au niveau des taux d'intérêt.

Il est possible d'investir dans l'immobilier tant directement (l'investisseur est alors propriétaire de l'immeuble) qu'indirectement par l'intermédiaire de véhicules immobiliers. ~~(fonds immobiliers, groupes de placement immobiliers, participations dans des sociétés d'investissement en immobilier ou des sociétés immobilières).~~

L'avantage d'un placement direct réside dans la pleine liberté de choix quant aux immeubles, ce à quoi s'opposent toutefois les frais à engager pour l'acquisition, l'administration et l'exploitation optimale ainsi que les coûts de transaction occasionnés lors de l'achat/la réalisation.

Par rapport à un investissement direct, le placement indirect via des véhicules immobiliers offre une plus large diversification des risques en termes de nombre et de taille des immeubles, de régions, d'emplacement et, éventuellement, d'affectation. Par ailleurs, ce type de placement est généralement plus liquide.

2 Concept de placement

Univers de placement

Le groupe de placement CSF Real Estate Switzerland Residential (CSF RES Residential) investit directement dans l'immobilier résidentiel sur tout le territoire suisse. Les critères de sélection reposent en particulier sur la macro/microsituation, l'environnement économique et les infrastructures (bonne accessibilité par les moyens de transport publics et privés, offre en termes d'écoles et de

commerces, etc.) du site concerné. La qualité de l'immeuble et des loyers conformes au marché revêtent également une grande importance. Les bâtiments d'un âge économique réduit ainsi que les constructions neuves sont privilégiés. S'agissant des rénovations et des constructions neuves, des critères de durabilité (p. ex. MINERGIE®, critères d'exclusion MINERGIE-ECO®, etc.) entrent par ailleurs en ligne de compte.

Les biens immobiliers sont majoritairement détenus directement. Il est en outre possible de mettre en place une exposition indirecte limitée par l'intermédiaire de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de participation dans des fondations de placement), de sociétés d'investissement en immobilier et de sociétés immobilières.

Un placement dans l'immobilier résidentiel permet d'améliorer la distribution des risques dans un portefeuille. Les avantages suivants peuvent notamment largement contribuer à une évolution positive du rendement et de la valeur:

- importante diversification géographique;
- absence d'accumulation de risques;
- rapport prix/prestations attractif;
- politique de location active;
- politique d'acquisition sélective.

Financement

En règle générale, le groupe de placement CSF RES Residential est financé dans le cadre de l'émission de droits de participation. Il réinvestit en principe les revenus et les gains en capital qu'il est susceptible de retirer des fonds investis.

Limite de crédit

Le nantissement des biens-fonds est autorisé. Sur la moyenne de tous les biens-fonds, le taux de nantissement ne doit cependant pas dépasser un tiers de la valeur vénale des terrains.

Instruments de placement

Le groupe de placement CSF RES Residential investit pour l'essentiel directement dans l'immobilier résidentiel. Il peut s'agir d'immeubles en propriété seule ou en copropriété, de constructions en droit de superficie ou encore de terrains non bâtis.

En outre, le groupe de placement peut également opérer des investissements indirects conformément aux directives de placement (cf. page 4). Sont en outre autorisées l'acquisition de parts dans des fonds immobiliers suisses, de droits de participation de fondations de placement investissant majoritairement dans des biens immobiliers situés en Suisse et d'actions de sociétés d'investissement en immobilier dont le siège se situe en Suisse, ainsi que les participations dans des sociétés immobilières dont le but est l'acquisition et la cession, ou la location et l'affermage de leurs propres terrains en Suisse.

CSF RES Residential est par ailleurs en droit d'effectuer des placements de capitaux aux fins de la gestion de ses liquidités.

Les apports en nature d'immeubles dans le groupe de placement sont également permis.

Objectifs de placement

L'objectif consiste à réaliser un rendement durable au moyen de la détention et de la gestion à long terme d'immeubles résidentiels.

Stratégie de placement

Le groupe de placement CSF RES Residential investit exclusivement en Suisse et pour l'essentiel directement dans des immeubles présentant des quotas de logement élevés, principalement des objets purement résidentiels ainsi que des immeubles mixtes. Le portefeuille peut être complété par des placements dans des objets à affectation différente, comme ceux destinés aux bureaux, à la vente et aux arts et métiers.

Le groupe de placement investit en vue de conserver les biens acquis à long terme, de générer des revenus élevés et de réaliser un rendement optimisé des risques attractifs. La qualité des locataires ainsi que leur solvabilité revêtent par conséquent une importance majeure lors de la mise en location.

Les investissements immobiliers sont principalement effectués selon les critères suivants:

- sites dotés d'une infrastructure satisfaisante (bonne accessibilité par les moyens de transport publics et privés, écoles, commerces, etc.);
- immeubles présentant un potentiel de revenu et d'appréciation;
- qualité et structure adéquates dans le cas d'immeubles existants;
- prise en compte de critères de durabilité pour les projets de construction neuve;
- loyers conformes au marché.

Directives de placement

La fortune est investie dans des immeubles de différentes natures à divers endroits en Suisse afin de profiter de manière ciblée des opportunités du marché. Les placements sont majoritairement effectués dans des immeubles à usage d'habitation.

Les placements dans le secteur du logement doivent constituer au moins 70% de la fortune totale.

Un quota maximum de 30% de la fortune totale est autorisé pour les placements dans l'immobilier à but commercial (bureaux, vente, logistique, arts et métiers).

Outre la propriété seule, la copropriété et la propriété par étage, l'acquisition et la cession de droits permanents (droit de superficie) sont également autorisées.

La part des copropriétés pour chaque objet de placement ne doit pas dépasser 10% de la fortune totale au moment du placement, la part des copropriétés sans influence dominante pouvant représenter au total jusqu'à 30%.

La part des terrains à bâtir, des constructions amorcées, des projets de construction et des bâtiments en cours de rénovation intégrale ne doit pas dépasser 30% de la fortune totale.

La fortune totale doit être répartie sur dix biens-fonds indépendants au minimum, les parcelles et zones d'habitation avoisinantes réalisées selon les mêmes principes de construction étant considérées comme un seul bien-fonds. La valeur commerciale d'un terrain ne peut dépasser 15% de la fortune totale du groupe de placement.

Les placements immobiliers indirects ne doivent pas dépasser 5% de la fortune totale du groupe de placement. Seuls les investissements indirects dans les instruments suivants sont autorisés:

- parts dans des fonds immobiliers suisses et droits de participation de fondations de placement investissant majoritairement dans des biens immobiliers situés en Suisse;
- actions de sociétés suisses d'investissement en immobilier, dans la mesure où elles sont négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;
- participations dans des sociétés immobilières suisses dont le but unique est l'acquisition, la cession, la location et/ou l'affermage de leurs propres terrains situés en Suisse ;
- participations dans des holdings suisses dont le but unique est la détention de sociétés immobilières dont le siège se situe en Suisse et qui ont elles-mêmes pour but unique l'acquisition, la cession et/ou l'affermage de leurs propres terrains situés en Suisse.

~~Est également autorisée l'acquisition de parts dans des fonds immobiliers suisses, de droits de participation de fondations de placement investissant majoritairement dans des biens immobiliers situés en Suisse et d'actions de sociétés d'investissement en immobilier dont le siège se situe en Suisse, dans la mesure où elles sont négociables en bourse ou sur un autre marché ouvert au public. Sont de plus admises les participations dans des sociétés immobilières dont le but est l'acquisition et la cession, ou la location et l'affermage de leurs propres terrains situés en Suisse. L'ensemble de ces placements ne peut représenter au maximum que 10% de la fortune totale.~~

Les liquidités (CHF) ne doivent pas dépasser 5% de la fortune totale du groupe de placement. Un bref dépassement de cette limite en raison de la vente ou de l'achat d'un placement ou en raison d'une augmentation de capital du groupe de placement est autorisé. Les liquidités peuvent être placées sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que de placements en papiers monétaires (y compris obligations avec une durée résiduelle maximale de 12 mois) auprès de débiteurs suisses. Pour couvrir les projets de construction à venir ou si les possibilités de placement sont restreintes, la fortune peut également être investie dans des titres de créance libellés en

CHF de débiteurs situés en Suisse, avec une durée résiduelle maximale de 24 mois.

Les placements en papiers monétaires doivent bénéficier d'un rating à court terme de l'émetteur d'au moins A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). En ce qui concerne les placements en obligations, l'exigence minimale à l'achat est le rating A (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). Le rating moyen des obligations doit être au minimum de A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). La détention de positions rétrogradées après leur achat est autorisée pour autant qu'elle soit dans l'intérêt des investisseurs.

Le nantissement des biens-fonds est autorisé. Sur la moyenne de tous les biens-fonds, le taux de nantissement ne doit cependant pas dépasser un tiers de la valeur vénale des terrains. Le taux de nantissement peut exceptionnellement et temporairement passer à 50% lorsque [cela](#):

- ~~cela~~ s'avère nécessaire pour préserver les liquidités; et
- ~~servir~~ les intérêts des clients.

Le taux de nantissement tient compte des crédits octroyés à des conditions conformes au marché par le groupe de placement Hypothèques.

Ne sont pas admis:

- les hôtels et biens immobiliers à vocation récréative;
- les placements dans des terrains à usage agricole;
- les placements dans des maisons individuelles et villas;
- les [investissements dans d'autres placements immobiliers indirects ou dans d'autres formes de placement que celles énoncées dans les directives de placement \(cf. page 4\)](#) ~~placements dans des fonds de fonds investissant à leur tour dans des fonds de fonds.~~

Les principes généraux prévus à l'art. 1 des présentes Directives de placement s'appliquent au demeurant.

3 Critères de due diligence

La procédure de due diligence englobe une analyse qualitative et quantitative approfondie des biens-fonds, qui porte en particulier sur les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux.

Après conclusion de la transaction, chaque placement immobilier est surveillé et réévalué à intervalles réguliers.

4 Organisation

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

Direction

Dans le cadre de l'administration du groupe de placement CSF RES Residential, la direction de Credit Suisse Fondation

de placement est notamment responsable de l'émission et du rachat de droits de participation.

La direction est soumise aux directives du Conseil de fondation. Elle établit à son intention ainsi qu'à celle de la Commission de placement Valeurs immobilières des rapports réguliers, voire immédiats si des circonstances extraordinaires l'exigent.

Investment Guideline Monitoring

Le contrôle du respect des directives de placement est effectué périodiquement, mais au moins une fois par mois, par un organisme indépendant de la direction et de la gestion de portefeuille. Les résultats de ce contrôle sont communiqués à la direction ou, si nécessaire, au président du Conseil de fondation.

Commission de placement Valeurs immobilières Suisse

La Commission de placement Valeurs immobilières Suisse est élue par le Conseil de fondation, devant lequel elle est responsable. Elle contrôle la réalisation des objectifs et de la politique de placement et exerce d'autres compétences selon le Règlement d'Organisation et de Gestion (ROG). Elle peut soumettre des propositions de modification des directives de placement au Conseil de fondation.

Gestion de portefeuille

La gestion de portefeuille a été sous-déleguée à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, qui est chargé d'assurer l'administration prudente de la fortune du groupe de placement ainsi que la gestion et le contrôle des transactions immobilières dans le cadre des dispositions applicables. Il peut également soumettre des propositions de modification des directives de placement.

Gérance immobilière

Diverses tâches en relation avec l'achat/la vente d'immeubles et la gérance immobilière ont été sous-déleguées à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA. L'administration et la gestion technique des immeubles peuvent être confiées à des spécialistes de la gérance sur place.

Experts chargés des estimations

La Fondation doit faire estimer par au moins un expert indépendant chaque immeuble qu'elle envisage d'acheter ou de vendre. L'expert évalue en principe une fois par an la valeur vénale des immeubles.

La Fondation de placement doit faire vérifier si les coûts estimatifs des projets de construction sont appropriés et conformes au marché. Une fois les travaux terminés, la Fondation de placement fait estimer la valeur vénale du bâtiment.

Elle a pour ce faire mandaté l'expert permanent et indépendant suivant:

- Wüest Partner AG, Zurich

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. PricewaterhouseCoopers SAPwC Suisse, l'organe de révision, vérifie que la direction respecte les dispositions des directives de placement, du règlement ainsi que des statuts. Il vérifie en outre la plausibilité de la valeur d'un apport en nature conformément au chiffre 5, «Apports en nature».~~

5 Droits de participation

ÉModalités d'émission et de rachat

~~La direction de Credit Suisse Fondation de placement procède à l'émission et au rachat des droits de participation.~~

Émission de droits de participation – date d'émission

~~L'Possible à tout moment, l'émission de droits de participation est possible à tout moment dans le cadre d'une augmentation de capital ou d'un apport en nature et se fait généralement par tranches. Dans ce cadre, la direction détermine conjointement avec la gestion de portefeuille le nombre de nouveaux droits de participation à émettre, la méthode d'attribution en cas de sursouscription, le moment de l'émission ainsi que les dates de clôture et de valeur.~~

Date de clôture des souscriptions

~~La date de clôture déterminante est fixée pour chaque émission de droits de participation.~~

~~L'émission de droits de participation peut être opérée en contrepartie aussi bien d'apports en numéraire que d'apports en nature d'immeubles.~~

Clôture des Avis de souscription

~~La direction publie les dates de souscription pertinentes en temps utile et sous une forme appropriée.~~

~~Elle peut refuser des souscriptions sans indiquer de motif. Les ordres de souscription de droits de participation doivent être communiqués par écrit. Les informations de souscription pertinentes font l'objet d'une publication en temps utile et sous une forme appropriée.~~

Prix d'émission

Le prix d'émission par droit de participation se base sur la valeur nette d'inventaire non vérifiée à la date de clôture à laquelle s'ajoute un éventuel supplément d'émission. Le jour d'évaluation déterminant, le prix d'émission ainsi que le montant du supplément d'émission sont fixés à chaque ouverture et publiés à l'avance. Le supplément d'émission est versé dans la fortune du groupe de placement.

Date-valeur des souscriptions

La date-valeur est fixée pour chaque émission de droits de participation.

Rachat

Rachat de droits de participation – date de rachat

En principe, le rachat de droits de participation est possible tous les mois pour le dernier jour ouvrable bancaire du mois (sous réserve des restrictions supplémentaires mentionnées ci-dessous), avec un préavis de trois mois à compter du dernier jour ouvrable bancaire du mois (date de rachat).

Date de clôture des rachats

La date de clôture déterminante correspond au dernier jour ouvrable bancaire à la fin du délai de résiliation.

Clôture des Avis de rachat

~~Les avis de rachat de droits de participation doivent être réceptionnés au plus tard à 16h30 le dernier jour ouvrable bancaire du mois doit parvenir à la direction de Credit Suisse Fondation de placement par écrit avant la fin du mois. Les avis de rachat réceptionnés après cette date qui parviennent à cette dernière après la fin du mois sont automatiquement pris en compte pour la prochaine date de clôture rachat.~~
La direction publie les dates de rachat en temps utile et sous une forme appropriée.

Prix de rachat

~~L'En principe, le prix de rachat par droit de participation à la date de clôture est égal à 99,6% de la valeur nette d'inventaire non vérifiée au dernier jour ouvrable bancaire du délai de préavis de trois mois (sous réserve des restrictions supplémentaires mentionnées ci-après). La décote de rachat de 0,4% est versée dans la fortune du groupe de placement.~~
Le prix de rachat est publié au plus tard le jour ouvrable bancaire qui suit la date de clôture.

Date-valeur des rachats

La date-valeur correspond au deuxième jour ouvrable bancaire qui suit la date de clôture.

Autres restrictions applicables à l'émission et au rachat de droits de participation

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

Le groupe de placement peut être temporairement fermé aux souscriptions faute d'opportunités d'investissement.

Si les frais supplémentaires qui doivent être supportés par le groupe de placement à la suite de la vente des droits de participation annoncés ne sont plus soumis à une décote de 0,40%, la direction peut modifier la décote à la demande de la gestion de portefeuille.

Si, après évaluation sur les marchés de capitaux et/ou immobiliers, des fluctuations de prix plus importantes surviennent, la direction peut demander une nouvelle évaluation. Dans ce cas, le rachat de droits est suspendu et

ne reprend qu'une fois la nouvelle évaluation effectuée. Les investisseurs sont informés en bonne et due forme.

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'au détriment 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.

Dans certains cas justifiés, il est possible de procéder à une cession de droits de participation entre investisseurs, sous réserve de l'approbation préalable du directeur.

Apports en nature

À titre exceptionnel, la direction peut autoriser un investisseur à procéder à un apport en nature en lieu et place d'une prestation en espèces. Une telle opération est permise uniquement si elle est conforme en tous points à la politique et aux directives de placement et ne porte pas préjudice aux intérêts des autres investisseurs.

En principe, les apports en nature sont pris en compte à leur valeur nette d'inventaire au moment de l'apport, ~~c'est à dire sans prélèvement d'un supplément d'émission~~. Si l'apport en nature entraîne des frais supplémentaires pour le groupe de placement, un supplément peut être appliqué pour couvrir ces coûts.

La gestion de portefeuille établit un rapport énumérant dans le détail tous les immeubles ayant fait l'objet d'un apport et où figurent leur valeur vénale à la date de transfert ainsi que le nombre de droits de participation transférés en retour, de même qu'un éventuel règlement en espèces.

Les apports en nature sont en principe évalués à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé, ou si nécessaire au moyen d'une autre méthode éprouvée.

La valeur d'un apport en nature est confirmée par un expert indépendant, puis soumise à un test de plausibilité par l'organe de révision.

6 Thésaurisation des revenus

Le groupe de placement CSF ne procède généralement à aucune distribution. Tous les revenus et gains en capital générés par les placements sont en permanence réinvestis.

7 Valeur nette d'inventaire

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

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement est calculée quotidiennement sur la base de la valeur vénale. La valeur vénale des immeubles est déterminée à chaque achat ainsi qu'à la fin de l'exercice pour l'ensemble du portefeuille selon la méthode du cash-flow actualisé ou, dans le cas de projets de construction, selon une méthode d'évaluation appropriée.

Une fois par an, la Fondation de placement fait estimer la valeur vénale des immeubles par les experts. L'inspection des immeubles par les estimateurs est à répéter tous les trois ans au moins.

Credit Suisse Fondation de placement publie en outre les comptes annuels audités dans le rapport annuel.

8 Commissions, frais et dépenses

Les commissions, 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 de 0,40% par an est prélevée sur la fortune totale du groupe de placement (hors placements ~~collectifs de capitaux~~ gérés directement ou indirectement par Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA. Outre les prestations de gestion (gestion de portefeuille, gérance, administration, etc.), cette commission couvre les coûts additionnels suivants: frais d'estimation annuels, coûts ordinaires de révision du groupe de placement et coûts de marketing.

Commission d'achat et de vente

En rémunération des démarches effectuées par ses soins lors de l'achat/la vente et l'apport d'immeubles (apports en nature), Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA débite au groupe de placement une commission maximale de 1,5% du prix d'achat ou de vente.

Commission de construction

En rémunération de ses démarches en relation avec la gestion de construction, la fiducie immobilière et la représentation du maître d'ouvrage dans le cadre de rénovations, de constructions neuves et d'autres réalisations de projets, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA perçoit jusqu'à 2% maximum des coûts totaux de construction/réalisation respectifs par an.

Administration d'immeubles/objets

Les prestations d'administration fournies par des tiers sont facturées au groupe de placement sur la base de contrats distincts. L'indemnité se monte à 4,25% maximum du montant annuel des loyers effectivement encaissés. Aucune autre indemnité n'est perçue par les sociétés du groupe Credit Suisse.

Autres frais et dépenses

Les rendements issus des droits de participation du groupe de placement CSF RES Residential peuvent notamment être réduits suite au lancement de projets de construction ou à la

réalisation de constructions nouvelles et de rénovations. Des frais, dépenses et taxes supplémentaires peuvent par ailleurs être occasionnés lors de l'achat/la vente.

Outre les dépenses immobilières ordinaires, des frais peuvent également être facturés par des tiers au groupe de placement (frais d'estimation exceptionnels, commissions de fiducie immobilière, honoraires de gestion, droits de mutation, frais de notaire, taxes, frais d'avocat et de justice, commissions de courtage, etc.).

Si la gestion de portefeuille acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux, des commissions de gestion supplémentaires sont alors applicables et sont prises en compte dans le calcul de la quote-part des charges d'exploitation du fonds.

Les commissions, frais et dépenses précités peuvent être adaptés à l'évolution des conditions de marché ou des coûts.

La quote-part des charges d'exploitation du fonds est publiée dans le rapport annuel.

9 Risques

Le prix auquel les droits de participation peuvent être rachetés dépend, entre autres facteurs, de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placement. Si l'évolution de ce portefeuille s'avère défavorable, l'investisseur court le risque de perdre tout ou partie du capital investi.

Les risques encourus sont les suivants:

Risques pouvant découler de l'absence de liquidités

Les immeubles acquis pour le portefeuille sont généralement peu liquides. Leur réalisation n'intervient par conséquent pas avec la même facilité que pour les titres cotés en bourse. Dans des circonstances exceptionnelles, le rachat de droits de participation peut être différé jusqu'à deux ans. Si, au terme de ce délai, le rachat ne peut se faire qu'au détriment 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.

Risques pouvant découler de la localisation

L'emplacement d'un bien immobilier et l'évolution du site revêtent généralement une grande importance lors de la sélection des immeubles. Divers autres facteurs influent également, comme l'équipement technique, l'affectation, la qualité de construction et la fiscalité, l'attractivité du bâtiment et la valeur de l'immeuble.

Risques pouvant découler de placements dans des terrains à bâtir et dans des projets de construction

Des retards peuvent survenir en raison d'exigences imposées par les autorités et de problèmes lors de la planification et de la réalisation du chantier. Le risque de dépassement de devis existe dans le cadre de la planification et de la budgétisation. Les éléments suivants peuvent avoir des répercussions négatives sur la situation en matière de revenus d'un projet de

construction: défauts, réalisation impropre ou vices de construction susceptibles d'avoir des conséquences inattendues et graves sur les coûts de maintenance et d'assainissement. L'apparition de problèmes lors de la location de nouveaux immeubles peut entraîner des pertes de rendement correspondantes.

Risques pouvant découler de l'affectation des immeubles

Les revenus locatifs d'immeubles 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 perte sur loyer](#) [d'inoccupation](#) 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 écologiques

À leur acquisition ou avant le début de leur construction, les immeubles et les projets sont soumis à un examen des risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, les coûts prévisibles sont pris en compte dans l'analyse des risques et/ou dans le calcul du prix d'achat. Ils font l'objet d'une convention d'indemnisation avec le vendeur 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 frais de dépollution imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement.

Risques d'évaluation

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs et notamment d'une appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles fixées le jour de référence et vérifiées par les experts chargés des estimations et leurs auxiliaires peuvent par conséquent diverger du prix de vente réalisé puisque celui-ci est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

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 et 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 pouvant découler de placements collectifs cotés

Les placements immobiliers indirects sont plus volatils que l'immobilier direct.

10 Numéro de valeur

2522609

11 Modifications

Les modifications du présent prospectus sont proposées par la direction de Credit Suisse Fondation de placement et approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement remis sous une forme appropriée à tous les investisseurs du groupe de placement CSF.

12 Entrée en vigueur

[Le présent prospectus entre en vigueur le 1^{er} novembre 2020](#)~~janvier 2021~~ par décision du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement et remplace la version du 1^{er} janvier 2018~~En raison d'une adaptation formelle (changement d'organe de révision), le présent prospectus a été révisé au 1^{er} janvier 2018 et remplace la version du 1^{er} novembre 2017.~~