

Credit Suisse Fondation de placement CSF Real Estate Germany

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	Groupe de placement CSF Real Estate Germany	3
2	Concept de placement	3
3	Due diligence et évaluation	4
4	Financement	4
5	Organisation	54
6	Droits de participation	5
7	Thésaurisation des revenus	6
8	Valeur nette d'inventaire	6
9	Information aux investisseurs	76
10	Commissions, frais et dépenses	76
11	Risques	7
12	Numéro de valeur	98
13	Modifications	98
14	Entrée en vigueur	98
	Annexe	109

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.](#)

~~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 Groupe de placement CSF Real Estate Germany

Le groupe de placement CSF Real Estate Germany (CSF RE Germany) investit essentiellement dans des immeubles commerciaux sis en Allemagne, par l'intermédiaire de sociétés affiliées (sociétés immobilières), en plaçant l'accent sur une répartition appropriée par régions, localisations et affectations. Les sites sont choisis en fonction des cycles des marchés immobiliers, du potentiel économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du cadre politique, juridique et fiscal. La situation et la qualité de l'objet revêtent une grande importance, car elles conditionnent la facilité de location et donc la capacité bénéficiaire à long terme et le potentiel d'appréciation.

Un placement dans des immeubles à usage commercial 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:

- baux de longue durée
- protection contre l'inflation grâce à l'indexation complète ou partielle des loyers
- frais de gérance peu élevés grâce aux structures des locataires simplifiées (locataires uniques) et à la faible rotation des locataires
- politique d'acquisition sélective et diversification appropriée.

Structure ouverte

Le groupe de placement est structuré sous la forme d'un véhicule d'investissement ouvert («open-ended»), qui poursuit une approche stratégique sur le long terme assortie d'un horizon temporel illimité.

Monnaie de référence

Le groupe de placement CSF RE Germany est libellé en EUR et les placements immobiliers sont opérés en EUR.

Financement des investissements immobiliers

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

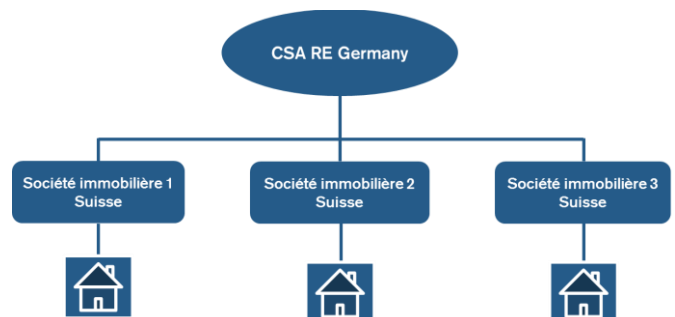
2 Concept de placement

Univers de placement

Le groupe de placement CSF RE Germany investit essentiellement dans des immeubles commerciaux sis en Allemagne, lesquels sont détenus indirectement par l'intermédiaire de sociétés affiliées (sociétés immobilières).

Instruments de placement et formes juridiques

Les investissements du groupe de placement CSF RE Germany sont opérés par l'intermédiaire de sociétés immobilières suisses, qui assurent d'une part la gestion stratégique et commerciale et se chargent d'autre part d'optimiser les risques. Il s'agit de sociétés affiliées détenues à 100% par le groupe de placement, dont l'unique but est l'acquisition, la location et l'affermage, ainsi que la cession de leurs propres immeubles.



Dans certains cas, le groupe de placement peut également acquérir des participations majoritaires dans des sociétés immobilières, pour autant que celles-ci aient pour unique but l'acquisition et la cession, la location et l'affermage ainsi que la construction sur leurs propres terrains.

Les ressources du groupe de placement sont investies sous forme de participations et de prêts aux sociétés commerciales précitées, essentiellement dans des immeubles commerciaux sis en Allemagne.

Les revenus et gains immobiliers réalisés par les sociétés immobilières sont reversés au groupe de placement sous la forme de dividendes ou d'intérêts de prêts périodiques.

Le groupe de placement est en droit d'effectuer des placements en papiers monétaires aux fins de la gestion de ses liquidités.

Objectif de placement

L'objectif consiste à réaliser un rendement durable et des plus-values appropriées au moyen de la détention et de la gestion à long terme d'immeubles à usage essentiellement commercial situés en Allemagne.

Stratégie de placement

Les investissements sont principalement effectués dans des immeubles ~~de vente et~~ de bureaux, ~~de logistique et de vente~~. Le portefeuille peut être complété par des placements dans des biens immobiliers à affectation différente, comme ceux destinés ~~à la logistique~~, aux arts et métiers ou de type résidentiel. L'acquisition d'objets à usage hôtelier est autorisée uniquement dans le cadre d'immeubles mixtes.

La qualité des locataires ainsi que leur solvabilité revêtent une importance majeure lors de la mise en location. Les investissements ciblent les immeubles «Core» ou «Core Plus». Les investissements sont principalement effectués selon les critères suivants:

- sites attractifs dotés d'un potentiel d'appréciation
- contrats de bail avec des locataires disposant d'une bonne solvabilité
- garantie d'un revenu durable grâce à des baux de longue durée
- qualité et structure du bâtiment adaptées à l'utilisation.

Directives de placement

La fortune du groupe de placement est investie dans des immeubles de différentes natures à divers endroits en Allemagne, afin surtout de profiter de manière ciblée des opportunités et des conditions attractives offertes par le marché. Les placements sont majoritairement effectués dans des immeubles à usage commercial.

Les placements sont opérés par l'intermédiaire de sociétés immobilières suisses. Il s'agit de sociétés affiliées détenues à 100% par le groupe de placement, dont l'unique but est l'acquisition, la location et l'affermage, ainsi que la cession des immeubles.

Les placements immobiliers dans les bureaux, [la logistique](#) et les surfaces commerciales doivent constituer au moins 70% de la fortune totale.

Les placements ayant une autre vocation commerciale (~~logistique~~, arts et métiers et hôtels) sont autorisés dans la limite de 30% de la fortune totale. L'acquisition de bâtiments hôteliers est de plus seulement autorisée dans le cadre d'immeubles mixtes.

Les placements dans des immeubles d'habitation sont autorisés dans la limite de 20% de la fortune totale.

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

La part des copropriétés sans influence dominante peut représenter au total jusqu'à 30% de la fortune totale.

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 terrain. La valeur commerciale d'un terrain ne peut dépasser 15% de la fortune totale du groupe de placement.

Les participations dans des sociétés immobilières, dont l'unique but est l'acquisition et la cession, la location et l'affermage ainsi que la construction sur leurs propres terrains, sont admises pour autant que le groupe de placement détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.

Les liquidités (CHF, EUR) sont principalement détenues en EUR. Elles peuvent être placées sous forme d'avois 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 ou allemands. 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 EUR de débiteurs situés en Suisse ou en Allemagne, 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 l'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.

Ne sont pas admis:

- les placements dans des terrains à usage agricole
- les placements dans des maisons individuelles et villas.

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

3 Due diligence et évaluation

La procédure de due diligence englobe une analyse qualitative et quantitative approfondie des biens-fonds, dont l'objectif est d'examiner et d'évaluer les aspects financiers, économiques, juridiques, fiscaux, techniques et environnementaux. Après conclusion de la transaction, chaque placement immobilier est surveillé et réévalué au moins une fois par an.

4 Financement

Le groupe de placement CSF RE Germany est en règle générale financé dans le cadre de l'émission de droits de participation. L'acquisition des immeubles se fait sous forme de participations et de prêts aux sociétés immobilières. Les sociétés immobilières 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

immobilières peuvent en outre être utilisés pour le remboursement du capital ou de prêts au groupe de placement.

Le financement par des fonds étrangers est autorisé dans les limites du taux de nantissement prévu par les directives de placement.

5 Organisation

Credit Suisse Fondation de placement a conclu avec Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, 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 RE Germany, 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 des rapports réguliers, voire immédiats si des circonstances extraordinaires l'exigent.

Investment Guideline Monitoring

Le respect des directives de placement est contrôlé de manière périodique, au moins une fois par mois, par un organe indépendant désigné par la direction et la gestion de portefeuille. Les résultats de la surveillance sont communiqués à la direction ou, si nécessaire, au président du Conseil de fondation.

Gestionnaire 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 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 à Zurich, Francfort-sur-le-Main, Berlin, Hambourg et Munich.

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 Suisse, l'organe de révision, vérifie que la direction respecte les dispositions des directives de placement, du règlement ainsi que des statuts.~~

Délégation d'autres tâches

D'autres tâches, telles le conseil juridique ou fiscal, peuvent être déléguées. Toute délégation fait l'objet d'une convention écrite.

6 Droits de participation

~~É~~Modalités 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'émission de droits de participation est toujours opérée le premier jour calendrier ouvrable bancaire⁺ d'un trimestre (date d'émission). La date de clôture déterminante est toujours le dernier jour calendrier du trimestre précédent.~~

Date de clôture des souscriptions

~~La date de clôture déterminante correspond au dernier jour calendrier du trimestre précédent.~~

Date butoir des avis de sSouscription

~~Les avis de souscription de droits de participation doivent être réceptionnés au plus tard à 16h30 le troisième jour ouvrable. La souscription doit toujours intervenir au plus tard 3 jours ouvrables bancaires¹ avant la date d'émission envisagée (montant nominal en EUR). Les avis réceptionnés souscriptions enregistrées après cette date jour de référence sont rapportés automatiquement pris en compte pour la prochaine date d'émission.~~

⁺ Un jour ouvrable bancaire correspond à chaque jour ouvrable au cours duquel les banques sont ouvertes au public à Zurich.

Les informations de souscription pertinentes seront publiées en temps utile et sous une forme appropriée par la direction.

La direction peut refuser des ordres de souscription sans en indiquer le motif.

Prix d'émission

Le prix d'émission par droit de participation est égal à 101,0% de la valeur nette d'inventaire non vérifiée à la date de clôture. Le supplément d'émission de 1,0% est reversé à la fortune du groupe de placement.

Le prix d'émission est publié au plus tard au cours de la dernière semaine du trimestre suivant la date de clôture.

Date de Règlement/valeur des souscriptions

La date de valeur est le premier jour ouvrable bancaire suivant la date de clôture libération intervient à la date d'émission (date de valeur) au montant nominal (EUR). L'investisseur reçoit un décompte provisoire à cet égard.

Le nombre définitif de droits de participation est attribué à l'investisseur et définitivement acquis à l'investisseur au titre de la souscription nominale lui sera attribué et comptabilisé au plus tard le dernier jour ouvrable bancaire du trimestre suivant la date de clôture. La date de clôture déterminante est toujours le dernier jour calendaire du trimestre précédent.

Rachat

Rachat de droits de participation – date de rachat

Le rachat de droits de participation est possible à la fin de chaque trimestre (sous réserve des autres restrictions énoncées ci-après), moyennant un préavis de trois mois. La date de clôture correspond au dernier jour calendaire du trimestre.

Date de clôture des rachats

La date de clôture déterminante correspond au dernier jour calendaire du trimestre.

Date butoir des Avis de rachat

Les avis de rachat de droits de participation doivent être réceptionnés parvenir à la direction de Credit Suisse Fondation de placement au plus tard à 16h30 le dernier jour ouvrable bancaire du trimestre civil précédent.

Les avis de rachat réceptionnés qui parviennent à la direction de Credit Suisse Fondation de placement après cette date butoir sont automatiquement pris en compte pour la prochaine date de clôture trimestrielle.

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

Prix de rachat

Le prix de rachat par droit de participation est égal à 99,0% de la valeur nette d'inventaire non vérifiée à la date de clôture. La décote de rachat de 1,0% est reversée à la fortune du groupe de placement.

Le prix de rachat est publié au plus tard au cours de la dernière semaine du trimestre suivant la date de clôture.

Date de Règlement/valeur des rachats

~~Les rachats sont facturés au prix de rachat correspondant. Le prix de rachat est publié au plus tard au cours de la dernière semaine du trimestre suivant le jour de clôture.~~ La date de valeur correspond au dernier jour ouvrable bancaire du trimestre suivant 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.

Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en l'insuffisance de liquidités, la direction peut, en concertation avec le gestionnaire de portefeuille, échelonner dans le temps le rachat de droits de participation ou le différer de deux ans au maximum. 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.

7 Thésaurisation des revenus

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

8 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'un droit de participation est obtenue à partir de la valeur vénale du groupe de placement CSF RE Germany, déduction faite des éventuels engagements du groupe de placement et des impôts probablement à payer en cas de liquidation d'immeubles, divisée par le nombre de droits de participation en circulation.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement CSF RE Germany est calculée sur la base des principes d'évaluation généralement reconnus et de la pratique en matière de surveillance.

La clôture et/ou la consolidation correspondante, le calcul et la publication de la VNI sont opérés dans un délai de 90 jours après la date de clôture.

La valeur vénale des immeubles est déterminée à chaque achat ainsi qu'en fin d'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.

La Fondation de placement fait estimer la valeur vénale des immeubles par les experts indépendants en fin d'exercice. 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.

9 Information aux investisseurs

Credit Suisse Fondation de placement publie des informations sur l'évolution du groupe de placement CSF RE Germany dans le cadre de fact sheets trimestrielles. Les rapports contiennent, entre autres, les données non vérifiées suivantes:

- l'allocation de la fortune selon la stratégie de placement;
- l'évolution quantitative
- les dix principaux investissements
- le nombre de sociétés affiliées
- la fortune totale du groupe de placement, la valeur nette d'inventaire et le prix de rachat par droit de participation
- les principaux facteurs ayant influé sur l'évolution de la valeur des droits de participation.

Le groupe de placement publie de surcroît au 30 juin ses comptes annuels dûment vérifiés, dans le cadre du rapport annuel de Credit Suisse Fondation de placement.

10 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 0,55% par an est prélevée sur la fortune totale du groupe de placement. Outre les prestations de gestion, cette commission couvre les charges liées à la gestion de portefeuille, la gérance et l'administration du groupe de placement, 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.

Commission d'achat et de vente

En rémunération des démarches effectuées par ses soins lors de l'achat/la vente d'immeubles, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA perçoit une commission maximale de 2% du prix d'achat ou de vente.

Commission de construction

En rémunération des démarches effectuées par ses soins 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 une commission annuelle maximale de 2% des coûts totaux de construction/réalisation respectifs.

Administration d'immeubles/d'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 5% maximum du montant annuel des loyers effectivement encaissés. Aucune autre indemnité n'est perçue par des sociétés du Credit Suisse.

Autres frais et dépenses

Une réduction des rendements issus des droits de participation du groupe de placement CSF RE Germany peut notamment

résulter de coûts directs ou indirects. Il s'agit entre autres des coûts suivants:

- frais accessoires relatifs à l'achat de placements (p. ex. droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, etc.)
- commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations
- coûts en relation avec la tenue des comptes, le secrétariat général et les révisions ordinaires
- honoraires des experts permanents chargés des estimations et de leurs auxiliaires
- honoraires d'éventuels autres experts, tels que des conseillers juridiques, fiscaux ou techniques
- frais d'avocat et de justice en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au groupe de placement
- autre frais liés à la gestion technique et administrative et à la maintenance des placements (en particulier les frais d'assurance, les frais de première location, etc.)
- frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs.

Les montants de ces frais, dépenses et impôts varient selon les cas.

L'indicateur des charges d'exploitation du fonds (TER ISA) est précisé dans le rapport annuel.

11 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 pendant une période pouvant atteindre jusqu'à deux ans. Si, au terme du délai 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.

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'exploitation, 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'occupation~~ 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 de change

Le groupe de placement n'est pas couvert contre les risques de change. Les investisseurs sont informés des positions en devises du groupe de placement au moyen des fact sheets mensuelles et des rapports trimestriels ordinaires.

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 juridiques

Le groupe de placement investit dans des immeubles sis en Allemagne par l'intermédiaire de sociétés immobilières. Dans le cas de différends juridiques en relation avec les immeubles, le droit allemand peut être d'application et le tribunal compétent se trouver en Allemagne.

Risques de nature fiscale

Le groupe de placement CSF RE Germany se concentre sur des institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts.

La structure juridique de tous les placements ainsi que les réglementations qui leur sont applicables sont examinées en termes d'efficacité fiscale. Un impact négatif sur les rendements du groupe de placement ne peut toutefois jamais être exclu suite à des modifications de la législation et de la pratique fiscales ainsi qu'à des adaptations de la convention de double imposition.

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 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 d'assurance

Les immeubles du groupe de placement CS RE Germany sont assurés contre les dégâts dus au feu et à l'eau ainsi que les dommages relevant de la responsabilité civile. Cette assurance couvre également les pertes de rendement locatif occasionnées par des incendies et dégâts d'eau. Les immeubles concernés ne sont en revanche pas assurés contre les dommages naturels (p. ex. tremblements de terre).

Risques politiques

Les placements immobiliers sont soumis à certains risques politiques, tels ceux résultant de nationalisations, d'expropriations, de dévaluations monétaires, de restrictions des transactions sur devises, d'embargos, de troubles sociaux ou politiques ou encore de conflits armés.

12 Numéro de valeur

23547751

L'émission de droits de participation est toujours opérée temporairement sous un numéro de valeur provisoire. Dès que la valeur nette d'inventaire déterminante est disponible, le numéro de valeur provisoire est alors converti en numéro de valeur original (en même temps que la conversion définitive du nombre de droits de participation, cf. annexe).

13 Modifications

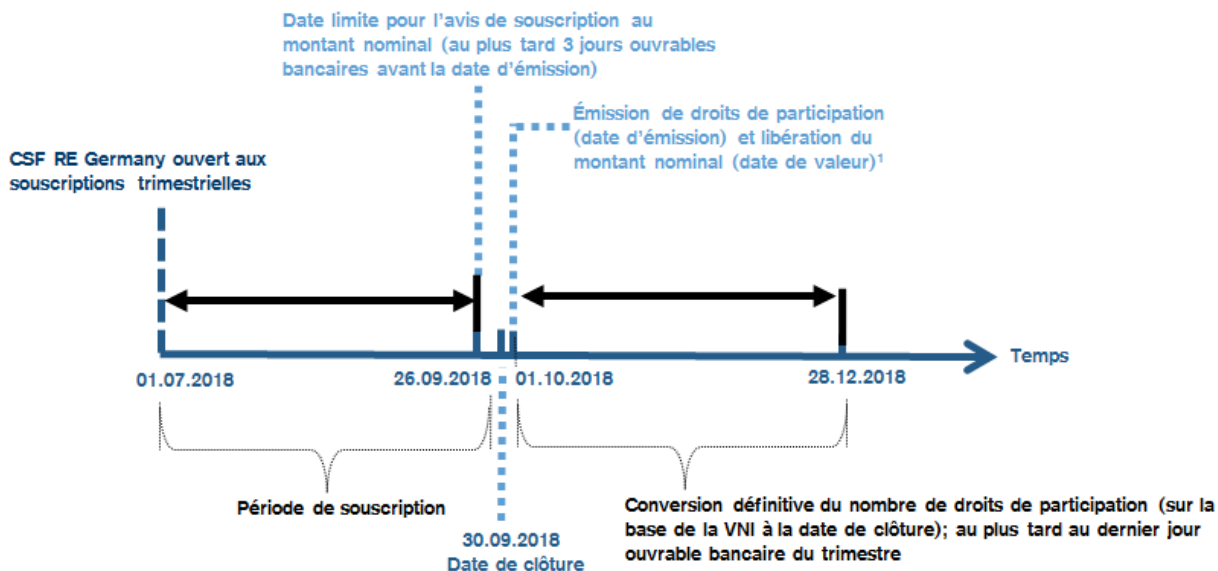
Les modifications du présent prospectus sont proposées par la direction de Credit Suisse Fondation de placement et approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement remis sous une forme appropriée à tous les investisseurs du groupe de placement CSF RE Germany.

14 Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur le 1^{er} novembre janvier 2020 ~~31 décembre 2019~~ par décision du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement ~~et~~ remplace la version du 31 décembre ~~1^{er} janvier~~ 2019.

Annexe

Axe temporel d'une souscription illustré à l'aide d'un exemple



¹ L'investisseur reçoit un décompte provisoire (numéro de valeur provisoire)