Credit Suisse Fondation de placement
CSF Real Estate Switzerland

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 Organisation ... 5
5 Droits de participation ... 5
6 Distribution des revenus ... 7
7 Valeur nette d'inventaire ... 7
8 Commissions, frais et dépenses ... 7
9 Risques ... 8
10 Numéro de valeur ... 8
11 Modifications ... 8
12 Entrée en vigueur ... 8

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.

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 (CSF RES) investit directement dans l'immobilier sur tout le territoire suisse. Outre l'immobilier résidentiel, il peut également s'agir d'objets à affectation différente, comme ceux destinés aux bureaux, à la vente, à la logistique, aux arts et métiers, aux loisirs et à l'hôtellerie. L'accent est placé 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.

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 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 est financé dans le cadre de l'émission de droits de participation. Il distribue tout ou partie des revenus et gains en capital qu'il est susceptible de retirer des fonds investis.

Limite de crédit
Le nantissement des biens-fonds est autorisé. En règle générale, 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 investit pour l'essentiel directement dans l'immobilier. 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).

CSF RES 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.

Stratégie de placement
Le groupe de placement CSF RES investit directement dans des biens immobiliers suisses, principalement des immeubles à usage d'habitation, de vente et de bureaux.

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 aux loisirs. L'acquisition d'objets à usage hôtelier est autorisée uniquement dans le cadre d'immeubles mixtes.

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 attractif. 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 attrayants 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 est investie dans des immeubles de différentes natures à divers endroits en Suisse afin de profiter de manière ciblée des opportunités du marché. Il s'agit ici d'un portefeuille mixte qui comprend aussi bien des immeubles d'habitation que des immeubles à vocation commerciale et qui surpondère ou sous-pondère légèrement l'une ou l'autre catégorie en fonction du marché.

Les placements dans le secteur du logement doivent constituer au moins 40% de la fortune totale.

Un quota maximum de 60% de la fortune totale est autorisé pour les placements dans l'immobilier à but commercial (bureaux, vente, logistique, arts et métiers, bien à vocation récréative et hôtels) en tenant également compte des limites supplémentaires suivantes:
- Bureaux: jusqu'à 35% de la fortune totale
- Vente: jusqu'à 25% de la fortune totale
- Arts et métiers et logistique réunis: jusqu'à 20% de la fortune totale
- Hôtels et biens immobiliers à vocation récréative réunis: jusqu'à 20% de la fortune totale
- L'acquisition de bâtiments hôteliers est de plus seulement autorisée dans le cadre d'immeubles mixtes.

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.

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 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:
- s'avère nécessaire pour préserver les liquidités; et
- sert 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 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).

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, 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-déléguée 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-déléguées 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. 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

Émission

Émission de droits de participation
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.

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.

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 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 chaque trimestre~~tous les mois~~ pour le dernier jour ouvrable bancaire du ~~mois~~ trimestre calendaire (sous réserve des restrictions supplémentaires mentionnées ci-dessous), avec un préavis de six~~trois~~ mois.

Date de clôture des rachats
La date de clôture déterminante correspond au dernier jour ouvrable bancaire à la fin du ~~délai de résiliation~~trimestre calendaire.

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 d'un trimestre calendaire~~u mois~~. Les avis de rachat réceptionnés après cette date sont automatiquement pris en compte pour la prochaine date de clôture.
La direction publie les dates de rachat en temps utile et sous une forme appropriée.

Prix de rachat
Le prix de rachat par droit de participation à la date de clôture est égal à 97,0% de la valeur nette d'inventaire non vérifiée. La décote de rachat de 3,0% 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 3,0%, 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. 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.

Classes de droits

Il existe deux classes de droits portant les désignations «A» et «M».

Les classes de droits «A» et «M» sont régies par les conditions suivantes:
- La classe de droits «A» est ouverte aux investisseurs disposant d'un volume inférieur à 800 mio. CHF.
- La classe de droits «M» est ouverte exclusivement aux investisseurs disposant d'un contrat de mandat avec Credit Suisse (Suisse) SA et dont le volume minimal est de 800 mio. CHF. Le contrat de mandat doit prévoir explicitement le placement dans la classe «M» et être conclu en accord avec la direction.

6 Distribution des revenus

Le groupe de placement procède généralement à des distributions (partielles). Le calcul des montants à distribuer dans les différentes classes de droits se base sur un pourcentage fixe pour toutes les classes de droits.

Le Conseil de fondation décide des principes de la distribution.

Les informations relatives aux détails des distributions sont communiquées aux investisseurs par écrit et en temps voulu.

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 est prélevée sur la fortune totale du groupe de placement (hors placements gérés directement ou indirectement par Credit Suisse Asset Management (Suisse)SA.

La commission de gestion s'élève par année
- pour la classe de droits «A» au max. à 0,40%
- pour la classe de droits «M» à 0,00%

de l'ensemble de la fortune du groupe de placement, TVA en sus.

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 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 précisée 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 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 influer 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

Le groupe de placement CSF RES comprend deux classes de droits comportant des numéros de valeur différents:
CSF Real Estate Switzerland «A» 1312300
CSF Real Estate Switzerland «M» 39836446

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.

12 Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur le 1er décembre 2023 par décision du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement et remplace le prospectus du 18 avril 2023~~a été révisé en raison d'une adaptation du~~

~~chapitre 5 Droits au 18 avril 2023 et remplace le prospectus du 1er janvier 2021~~.