

Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

Contrat de fonds avec annexe

Mars 2023

Distribution en Suisse

Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination, cercle d'investisseurs limité, société et siège de la direction du fonds, banque dépositaire, gestionnaire de fortune ainsi que dispositions de la LPCC non applicables

1. Sous la dénomination «Credit Suisse 1a Immo PK», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 4, al. 3, let. b, e et f de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les services financiers (LSFin). Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du présent contrat de fonds.
2. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich
3. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.
4. Le gestionnaire de fortune est Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich.
5. La FINMA a accepté, à la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, de soustraire ce fonds immobilier à l'obligation d'établir un rapport semestriel, conformément à l'art. 10, al. 5 LPCC. La FINMA a également exonéré ce fonds immobilier de l'obligation d'établir un prospectus conformément à l'art. 50 LSFin.
En lieu et place du prospectus, la direction du fonds donne aux investisseurs, dans l'annexe au présent contrat de fonds, diverses informations complémentaires, en particulier sur la délégation éventuelle des décisions de placement et d'autres tâches de la direction du fonds, ainsi que des indications générales sur la direction du fonds, la banque dépositaire, les domiciles de paiement, les distributeurs et la société d'audit, ainsi que sur les rémunérations et les frais accessoires du fonds immobilier.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹, et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction du fonds est autorisée à déléguer à des tiers les décisions de placement ainsi que des tâches partielles, pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle fait preuve de diligence pour surveiller les tiers auxquels elle recourt et leur donner ses instructions.
La direction du fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs en cas de délégation des tâches. La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction du fonds a droit aux commissions prévues dans les §§ 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Au terme de la transaction, la direction du fonds établit un rapport contenant des indications concernant les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, les rapports d'estimation des experts permanents et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établi par l'expert indépendant chargé des estimations au sens de l'art. 32a al. 1 let. C OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire est responsable de la gestion des comptes et des dépôts du fonds immobilier, mais ne peut pas disposer seule de la fortune de ceux-ci.
3. La banque dépositaire garantit que la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
4. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.
La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent être gardés.
5. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
6. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger

¹ Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres:

- a) dispose d'une organisation adéquate, de garanties financières et de qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
- b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
- c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
- d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

En cas de délégation d'une tâche à un tiers, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. L'annexe contient des explications sur les risques liés à la délégation de tâches à un tiers ou à un dépositaire central de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée, au sens du paragraphe précédent, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans l'annexe de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à surveillance.

7. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
8. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
9. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier. L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché. La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs (cercle d'investisseurs limité)

1. Seuls sont considérés comme investisseurs qualifiés au sens du présent contrat de fonds les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts, les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD), ainsi que les fonds à investisseur unique dont l'investisseur unique entre dans la catégorie des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ou des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts précitées. La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs. Elles sont donc autorisées à s'informer mutuellement sur les

- investisseurs et à divulguer aux autorités fiscales suisses compétentes, à des fins de vérification du cercle d'investisseurs limité, les noms des investisseurs ou les données requises sur ces derniers.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction du fonds sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction du fonds informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction du fonds, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2). Le remboursement ordinaire de même que tout remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois après la clôture de l'exercice comptable.
6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds et/ou à la banque dépositaire ainsi qu'à ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou du présent contrat de fonds les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing);
 - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectué dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.Le rachat n'entraîne ni frais ni commissions. Si la direction du fonds entend faire usage de ce droit, elle doit en informer les investisseurs au moins un mois avant la date fixée pour le rachat en faisant paraître un avis dans les organes de publication après avoir au préalable informé l'autorité de surveillance et la société d'audit.

§ 6 Parts et classes de parts

1. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
2. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur.

Les parts sont uniquement enregistrées sur le plan comptable au nom des investisseurs et doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 et l'informer des éventuels changements à ce sujet.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et limitations en pour cent qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence.
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Objectif et politique de placement

Le fonds immobilier a pour objectif principal de préserver la substance du portefeuille immobilier à long terme, mais aussi de distribuer des revenus appropriés. En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. En appliquant l'approche de durabilité «**Intégration ESG**» décrite au ch. 5.10 de l'annexe à l'ensemble du cycle de vie des placements immobiliers (planification et développement de projets de construction, acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), le fonds immobilier met en œuvre un placement globalement durable de la fortune du fonds. Outre les labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) destinés à apprécier la qualité des immeubles à l'aune de leurs caractéristiques de durabilité, certains projets de construction (constructions neuves, bâtiments de remplacement et rénovations totales) font l'objet d'une **certification des bâtiments** attestée par le label de qualité exclusif *greenproperty*. Si la part des placements immobiliers certifiés dans la fortune du fonds est peu élevée, le gestionnaire de fortune s'efforcera de l'accroître au moyen de placements dans des constructions neuves, dans des bâtiments de remplacement ou dans des rénovations totales. Les immeubles certifiés par le label *greenproperty* et leur part dans la fortune du fonds figurent dans l'inventaire des biens publié dans le rapport annuel du fonds immobilier. L'**optimisation des bâtiments** vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à certaines mesures d'optimisation à court et à long terme, mises en œuvre tout au long du cycle de vie du bien immobilier. La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de **réduction de l'intensité des émissions** (en kg d'équivalent CO₂/m²) du portefeuille immobilier. A cet égard, le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire de l'AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers». En particulier, les immeubles loués à un seul locataire et propriétés par étage pour lesquels aucune valeur mesurée n'est disponible, ainsi que certains immeubles sans informations relatives au mode de chauffage ou à la surface, tout comme les immeubles qui sont destinés à être vendus ou à faire l'objet d'une rénovation totale à brève échéance, peuvent être exclus de la mesure dans la limite de 25% de la valeur vénale des constructions terminées du fonds immobilier. Des informations complémentaires sur la mesure des émissions en équivalent CO₂ figurent dans l'annexe. Le **benchmarking ESG** correspond à une évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds s'appuyant sur une analyse comparative, à savoir le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), étant entendu que le fonds immobilier s'efforce d'obtenir et de conserver la

distinction «Étoile verte» («*Green Star*») du GRESB. Le fonds immobilier obtient en outre la classification «Intégration ESG» sur la base d'une évaluation des critères ESG menée par le gestionnaire de fortune. Dans le cas des placements immobiliers indirects, le gestionnaire de fortune s'efforce également de respecter les principes de durabilité, bien qu'il ne dispose en définitive d'aucune possibilité d'influer sur le respect de ces derniers et qu'il ne soit pas toujours en mesure de les vérifier. Il s'ensuit que 35% maximum de la fortune du fonds immobilier peuvent être investis dans des placements au sens du ch. 2, let. b et c ci-après, pour lesquels l'approche de durabilité susmentionnée ne peut être mise en œuvre, le cas échéant, que partiellement. Des informations complémentaires à ce sujet sont disponibles en annexe.

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse. Les risques associés à ces placements sont présentés en annexe. Le fonds Credit Suisse 1a Immo PK détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.
2. Ce fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) des immeubles et leurs accessoires
Par immeubles, on entend:
 - les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
 - les immeubles à caractère commercial
 - les constructions à usage mixte
 - les propriétés par étage
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
 - les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes)
 - b) des parts d'autres fonds immobiliers suisses et de sociétés d'investissement immobilier dont le domicile se trouve en Suisse. Les parts ou les actions doivent être cotées à une Bourse suisse. Sous réserve du § 19 ch. 6, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.
 - c) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée. Une fois les travaux terminés, la direction du fonds fait estimer la valeur vénale du bâtiment.
4. La direction du fonds veille à la gestion appropriée de la liquidité. Les détails sont indiqués dans l'annexe.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois

d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon § 14 ch. 2.

5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

C Limites de placement

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position concernant les conditions selon l'art. 96 al. 1 bis OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30%;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10%;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25%;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts, experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier (y compris les immeubles en construction) par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations (voir annexe). L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. Les terrains à bâtir et les immeubles en construction sont évalués à la valeur vénale. La direction du fonds fait réaliser l'évaluation des immeubles en construction évalués à la valeur vénale à la clôture de l'exercice.
9. La valeur vénale est déterminée de manière uniforme selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). Font exception les éventuels terrains non bâtis, qui sont évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. La méthode DCF détermine la valeur de marché d'un bien immobilier en additionnant tous les revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation se fait par immeuble de manière conforme au marché et est corrigée des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques spécifiques à chaque immeuble.
10. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à deux décimales.

§ 17 Emission et rachat de parts et négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches, étant entendu que le nombre de parts actuel peut au maximum être doublé. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;

b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

En outre, la direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. L'annexe règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, au jour de l'évaluation, selon le § 16. Les frais accessoires pour l'achat des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement de la partie des placements correspondant au montant versé sont imputés à la fortune du fonds. Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas lors du rachat figure dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à cinq francs.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction du fonds communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a à c, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 1,50% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux actuel figure dans l'annexe.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 1,50% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux actuel figure dans l'annexe.
3. Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir § 17 ch. 3).

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et l'activité de distribution concernant le fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,50% sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice (commission de gestion, commission de distribution incluse).
Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel.

Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes:

- a) pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission maximale de 2,00% des coûts de construction;
 - b) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité maximale de 1,50% du prix d'achat ou de vente, pour autant que le gestionnaire de fortune ne mandate pas un tiers à cet effet;
 - c) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 5,00% maximum du montant annuel des loyers bruts encaissés;
2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,05% au maximum de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de banque dépositaire).
Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel.
 3. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) frais d'achat et de vente de placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes ainsi que frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
 - g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels du fonds immobilier;
 - h) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère (commissions perçues par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger);
 - i) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37, al. 2 OPCC :

 - l) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que des autres experts éventuels;
 - m) commissions conformes au marché versées à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour des premières locations (nouvelles constructions et après rénovation);
 - n) frais d'exploitation inhérents à la gestion immobilière liés aux salaires, aux prestations sociales et aux charges de droit public pour les gardiens, concierges, services de chauffage ou fonctions analogues; frais pour les prestations de services et d'infrastructure;

- o) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
 - p) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier;
 - q) frais liés au recours à d'autres experts externes dans la mesure où les clarifications/appréciations à faire servent les intérêts des investisseurs;
 - r) coûts et honoraires liés à la garantie d'un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par une banque ou un négociant en valeurs mobilières. La commission correspondante représente 0,01% par an de la fortune nette du fonds au début de l'exercice (commission de market making).
4. Les frais indiqués au ch. 3, let. a sont directement ajoutés à la valeur d'acquisition ou déduits de la valeur de vente des placements concernés.
5. La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds immobiliers. Ils peuvent en revanche accorder, conformément aux dispositions en annexe, des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
6. Lorsque la direction du fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.
3. La direction du fonds publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Révision

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte francs suisses. La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.
2. Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette et à moins de CHF 1.- par part, il peut être renoncé à une distribution et le produit net total est reporté à compte nouveau.
3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués en tout ou partie par la direction du fonds ou être retenus en tout ou partie pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans l'annexe. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire,

de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la liquidation du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans les médias imprimés ou électroniques énumérés dans l'annexe. Les cours sont publiés quotidiennement.
4. Le contrat de fonds avec annexe et les derniers rapports annuels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capital,
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages usuels du marché, émoluments) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs,
 - les conditions de rachat,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
Demeurent réservées les dispositions selon le § 19, ch. 3, let. b, d et e.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit selon la LPCC.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication ou communication, de faire opposition auprès de l'autorité

- de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
 8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de clôture ordinaire d'exercice.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 22 mars 2023.
 4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 28 novembre 2022.
 5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

Le contrat de fonds de placement a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 20 mars 2023.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction du fonds que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement, avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction du fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans les organes de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction du fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modifications du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou communication correspondante. Par le biais des publications, la direction du fonds indique aux investisseurs les modifications du contrat de fonds qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23 ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux, à l'ordonnance du 22 novembre 2006 sur les placements collectifs de capitaux ainsi qu'à l'ordonnance du 27 août 2014 de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux.
Le for judiciaire est au siège de la direction du fonds.
2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en allemand fait foi.

ANNEXE

Etat: mars 2023

Informations complémentaires sur le contrat de fonds du Credit Suisse 1a Immo PK

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts

1 Informations concernant la direction du fonds

1.1 Indications générales sur la direction

La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Depuis sa fondation en tant que société anonyme en 1984, elle gère uniquement des fonds de placement.

1.2 Autres indications sur la direction

En date du 31 décembre 2022, la direction du fonds gérait ou administrait en Suisse 409 placements collectifs de capitaux (compartiments compris) au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 371,7 milliards. La direction du fonds, Credit Suisse Funds AG, est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'établissement financier étranger enregistré réputé conforme au FATCA (registered deemed compliant FFI) au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les États-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) «IGA Suisse/États-Unis».

Adresse:
Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zurich

Site Internet:
www.credit-suisse.com

1.3 Gestion et administration

Conseil d'administration

- **Patrick Tschumper**, président (par intérim)
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du Conseil d'administration de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil d'administration de Multi-Concept Fund Management S.A., Luxembourg
- **Luca Diener**, vice-président
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Managing Director de Diener Financial Consulting, Zurich
- **Andreas Binder**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé de Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; enseignant à l'université de Saint-Gall; président du Conseil d'administration de Binder & Partner AG, Baden; président du Conseil d'administration de MDE Beteiligungen AG, Baden; président du Conseil d'administration de Swiss-MediaForum AG, Baden
- **Jürg Roth**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Managing Director auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich; membre du Conseil de fondation de la Credit Suisse Fondation de placement, Zurich; membre du Conseil de fondation de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich
- **Thomas Vonaesch**, membre
Principales activités en dehors de la direction du fonds: président du Conseil d'administration, Helvetia Asset Management SA, Bâle

Comité Real Estate

- **Thomas Vonaesch**, président
- **Andreas Binder**, membre
- **Jürg Roth**, membre

Direction

- **Thomas Schärer**, CEO
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **Emil Stark**, CEO adjoint et responsable Fund Solutions AM

Principales activités en dehors de la direction du fonds: représentant de Credit Suisse auprès de différentes structures de fonds domiciliés au Luxembourg et en Irlande

- **Christian Bieri**, membre, Real Estate Fund Management
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **David Dubach**, membre, Oversight & ManCo Services
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **Marcus Eberlein**, membre, Performance & Risk Management
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **Gilbert Eyb**, membre, General Counsel
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **Naftali Halonbrenner**, membre, Fund Administration
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **Hans Christoph Nickl**, membre, Chief Operating Officer
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds
- **Ralph Warth**, membre, Fund Solutions PLF
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du Conseil d'administration de Postbank SICAV, Luxembourg; gérant de RLW – Rare Limited Whisky LLC, Lachen
- **Gabriele Wyss**, membre, Chief Compliance Officer
Aucune activité principale en dehors de la direction du fonds

Toutes les données relatives aux principales activités en dehors de la direction du fonds des membres de Conseils d'administration et de directions se réfèrent à la date de l'annexe.

1.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis le 30 juin 1994 à CHF 7 millions. Il est entièrement libéré. Le capital-actions est divisé en actions nominatives.

Credit Suisse AG est une société affiliée à 100% à Credit Suisse AG, Zurich.

1.5 Délégation des décisions de placement

La direction du fonds a délégué les décisions de placement à Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, en tant que gestionnaire de fortune.

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA est titulaire d'une autorisation en qualité de gestionnaire de fortune collective et est soumise à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA. Les collaborateurs de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, une filiale de Credit Suisse AG et de Credit Suisse (Suisse) SA, se caractérisent par une expérience de longue date dans les domaines de la gestion de fortune et du conseil en placement pour des clients privés et institutionnels, nationaux et internationaux.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion de fortune conclu entre Credit Suisse Funds AG et Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA.

1.3 Délégation d'autres tâches partielles

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds aux sociétés suivantes de Credit Suisse Group AG:

- Credit Suisse AG, Suisse: tâches relevant du conseil juridique et compliance, Facility Management et Management Information System MIS.
- Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse: tâches relevant du conseil compliance, des ressources humaines, Collateral Management, services informatiques et First Line of Defense Support (FLDS).
- Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Suisse: Real Estate Administration (comptabilité du fonds et des immeubles, gestion d'immeubles, entre autres).
- Credit Suisse Services SA: tâches relevant du conseil compliance, gestion financière de la direction du fonds et conseil fiscal.
- Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg: tâches relevant de la comptabilité du fonds et assistance pour la surveillance des prescriptions en matière de placements.
- Credit Suisse (Poland) Sp.z.o.o., Pologne: tâches relevant des domaines suivants: comptabilité du fonds, Information Management (données de référence sur les produits, publication de prix, production de factsheets, production de feuilles d'information de base et établissement de rapports, entre autres), des rapports juridiques (établissement du rapport annuel) ainsi que d'autres tâches de support.

Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et les sociétés susmentionnées du

groupe. D'autres tâches partielles peuvent être confiées aux sociétés du groupe mentionnées.

La gérance immobilière ainsi que l'entretien technique sont principalement confiés à Wincasa AG, Winterthur, ainsi qu'à CSL Immobilier SA, Zurich. Les modalités exactes d'exécution des mandats sont réglées dans des contrats séparés.

2 Informations concernant le fonds immobilier

2.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds Credit Suisse 1a Immo PK consiste principalement à préserver la substance du portefeuille immobilier à long terme ainsi qu'à distribuer des revenus appropriés. En plus des considérations de risque et de rendement, le gestionnaire de fortune intègre également, dans ses décisions de placement, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG»), ainsi que les aspects de durabilité associés, à titre d'éléments importants. En appliquant l'approche de durabilité «**Intégration ESG**» décrite au ch. 5.10 de la présente annexe à l'ensemble du cycle de vie des placements immobiliers (planification et développement de projets de construction, acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition), le fonds immobilier met en œuvre un placement globalement durable de la fortune du fonds. Outre les labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) destinés à apprécier la qualité des immeubles à l'aune de leurs caractéristiques de durabilité, certains projets de construction (constructions neuves, bâtiments de remplacement et rénovations totales) font l'objet d'une **certification des bâtiments** attestée par le label de qualité exclusif *greenproperty*. Si la part des placements immobiliers certifiés dans la fortune du fonds est peu élevée, le gestionnaire de fortune s'efforcera de l'accroître au moyen de placements dans des constructions neuves, dans des bâtiments de remplacement ou dans des rénovations totales. Les immeubles certifiés par le label *greenproperty* et leur part dans la fortune du fonds figurent dans l'inventaire des biens publié dans le rapport annuel du fonds immobilier. L'**optimisation des bâtiments** vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à certaines mesures d'optimisation à court et à long terme, mises en œuvre tout au long du cycle de vie du bien immobilier. La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de **réduction de l'intensité des émissions** (en kg d'équivalent CO₂/m²) du portefeuille immobilier. A cet égard, le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire de l'AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers». En particulier, les immeubles loués à un seul locataire et propriétés par étage pour lesquels aucune valeur mesurée n'est disponible, ainsi que certains immeubles sans informations relatives au mode de chauffage ou à la surface, tout comme les immeubles qui sont destinés à être vendus ou à faire l'objet d'une rénovation totale à brève échéance, peuvent être exclus de la mesure dans la limite de 25% de la valeur vénale des constructions terminées du fonds immobilier. Des informations complémentaires sur la mesure des émissions en équivalent CO₂ figurent au ch. 5.10 de la présente annexe. Le **benchmarking ESG** correspond à une évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds s'appuyant sur une analyse comparative, à savoir le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), étant entendu que le fonds immobilier s'efforce d'obtenir et de conserver la distinction «Étoile verte» («*Green Star*») du GRESB. Le fonds immobilier obtient en outre la classification «Intégration ESG» sur la base d'une évaluation des critères ESG conforme à la Politique d'investissement durable du gestionnaire de fortune (consultable à l'adresse www.credit-suisse.com/esg). Dans le cas des placements immobiliers indirects, le gestionnaire de fortune s'efforce également de respecter les principes de durabilité, bien qu'il ne dispose en définitive d'aucune possibilité d'influer sur le respect de ces derniers et qu'il ne soit pas toujours en mesure de les vérifier. Il s'ensuit que 35% maximum de la fortune du fonds immobilier peuvent être investis dans des placements au sens du § 8, ch. 2, let. b et c du contrat de fonds, pour lesquels l'approche de durabilité susmentionnée ne peut être mise en œuvre, le cas échéant, que partiellement.

En investissant dans des valeurs immobilières et dans des projets immobiliers ayant obtenu un permis de construire en Suisse présentant un profil de durabilité jugé approprié par le gestionnaire de fortune, le fonds immobilier encourage également les caractéristiques écologiques et sociales et, ce faisant, une évolution plus durable de l'immobilier suisse à long terme, en particulier en matière de réduction des émissions en équivalent CO₂, d'utilisation plus efficace de l'énergie et des ressources mais aussi de

développement des énergies renouvelables. Concernant l'objectif de réduction des émissions en équivalent CO₂, le gestionnaire de fortune vise le zéro émission nette à l'horizon 2040 pour les champs d'application *scope 1* et *scope 2* selon la méthodologie du Protocole des gaz à effet de serre (Protocole des GES). Lors de la composition et de la gestion du portefeuille, le gestionnaire de fortune identifie les principaux risques en matière de durabilité, en s'appuyant en particulier sur les directives de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD, www.fsb-tcfd.org) concernant les risques financiers liés au climat. Les risques en matière de durabilité exposés au ch. 5.3 de la présente annexe peuvent avoir des effets négatifs sur le rendement du fonds immobilier. Les risques spécifiques associés à la mise en œuvre de l'approche de durabilité sont également présentés au ch. 5.3 de la présente annexe.

3 Informations sur la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich. La banque a été constituée en avril 2015 à Zurich sous la forme juridique d'une société anonyme. Credit Suisse (Suisse) SA a repris au quatrième trimestre 2016 la majeure partie des affaires de la Division «Swiss Universal Bank» de Credit Suisse AG. Credit Suisse (Suisse) SA est une société affiliée à 100% à Credit Suisse AG, Zurich.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

Credit Suisse (Suisse) SA offre une gamme complète de services et de produits bancaires pour des clients privés, entreprises et institutionnels domiciliés en Suisse ainsi que pour certains clients internationaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds immobilier à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à surveillance, celui-ci ne répondra pas aux exigences organisationnelles applicables aux banques suisses. Les tâches de la banque dépositaire en cas de délégation de la garde à un mandataire sont régies par le § 4 ch. 6 du contrat de fonds. En cas de délégation d'une tâche à un tiers ou à un dépositaire central, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction, et de surveillance tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que «participating foreign financial institution (PFFI)» au sens de l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre du FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) («GA Suisse/Etats-Unis») ainsi que des sections 1471 à 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code, y compris les décrets y afférents.

4 Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Le service de paiement est la banque suivante:

- Credit Suisse (Suisse) SA, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

4.2 Distributeurs

Les établissements mandatés pour l'activité de distribution concernant le fonds immobilier sont les suivants:

- Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zurich, et toutes ses succursales en Suisse.

La direction du fonds peut confier l'activité de distribution concernant le fonds immobilier à des distributeurs supplémentaires.

La direction du fonds et la banque dépositaire sont autorisées, dans le cadre de leur activité de distribution, à refuser des souscriptions et à interdire ou limiter la vente, l'intermédiation ou le transfert de parts aux personnes physiques ou morales de certains pays et territoires.

4.3 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers AG, Zurich.

4.4 Expert chargé des estimations

Avec l'accord de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a désigné Wüest Partner AG, Zurich, comme expert chargé des estimations.

Cette société se distingue par sa longue expérience dans le domaine de l'estimation d'immeubles. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds et Wüest Partner AG.

Les responsables principaux chargés de cette mission chez Wüest Partner AG sont:

- Andreas Ammann, architecte dipl. EPF/SIA
- Gino Fiorentin, architecte dipl. ETS
- Pascal Marazzi-de Lima, architecte dipl. EPF.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur:	844 303
Numéro ISIN	CH000 844 303 5
Exercice comptable:	Du 1 ^{er} octobre au 30 septembre
Unité de compte:	Franc suisse
Parts:	Les parts sont enregistrées sur le plan comptable; coupure: 1 part
Utilisation du résultat:	Distribution du résultat dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable
Obligation de dépôt:	Les parts doivent impérativement être enregistrées et déposées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse. Pour les parts qui ne sont pas enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 du contrat de fonds et l'informer des éventuels changements à ce sujet.
Cotation/négoce:	Hors bourse. La direction du fonds assure le négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier via Credit Suisse AG Zurich. Credit Suisse AG, Zurich, est chargée du market making et les cours sont fixés chaque jour. L'investisseur prend acte du fait que, lors de la transmission d'un ordre, celui-ci peut être exécuté sur le marché secondaire par l'intermédiaire du système organisé de négociation de Credit Suisse AG, et, dans ce cas, les dispositions des règles correspondantes s'appliquent. Lesdites règles ainsi que des informations complémentaires sont disponibles à l'adresse credit-suisse.com/ohs .

5.2 Aspects fiscaux

Le fonds Credit Suisse 1a Immo PK a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe dont les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que des caisses des assurances sociales et des caisses de compensation suisses exonérées d'impôts ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital.

5.3 Principaux risques

Les principaux risques du fonds immobilier peuvent être décrits comme suit:

- **Dépendance liée aux développements conjoncturels:** le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales.
- **Modifications du marché suisse de l'immobilier:** des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci.

- **Liquidité restreinte:** le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.
- **Evolution des taux/de l'inflation:** des changements de taux d'intérêt, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.
- **Evaluation des immeubles:** l'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par des experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.
- **Construction de bâtiments:** la construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.
- **Risques liés à l'environnement:** la direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.
- **Modifications des lois ou des réglementations:** d'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.
- **Conflits d'intérêts potentiels:** les collaborateurs de Credit Suisse Funds AG, de Credit Suisse (Suisse) SA, de Credit Suisse AG et de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA responsables de ce fonds travaillent également pour d'autres fonds immobiliers et d'autres véhicules de placements immobiliers de Credit Suisse et de prestataires tiers. Il peut en résulter des conflits d'intérêts. Des conflits d'intérêts peuvent également survenir au niveau de la direction du fonds et de ses mandataires. Bien que la direction du fonds et ses mandataires aient pris des mesures internes pour identifier, réduire et maîtriser ces conflits d'intérêts potentiels, ceux-ci ne peuvent être totalement exclus.
- **Fixation des prix sur le marché secondaire:** il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir ch. 5 § 17), en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.
- **Risques de durabilité:** les risques de durabilité sont des conditions ou événements écologiques, sociaux ou de gouvernance dont la surveillance peut avoir un impact négatif considérable, effectif ou potentiel, sur la valeur des placements du fonds immobilier. Ces risques sont principalement liés aux événements résultant du changement climatique (risques dits physiques) et aux réactions de la société au changement climatique (risques dits de transition), qui peuvent entraîner des pertes imprévues avec des répercussions sur la fortune et sur la

situation financière du fonds immobilier. Le gestionnaire de fortune intègre les risques de durabilité dans les décisions de placement et la surveillance des risques dans la mesure où ils représentent des risques significatifs potentiels ou effectifs et/ou des opportunités de génération maximisée de rendements ajustés du risque à long terme. Les conséquences de la survenance d'un risque de durabilité peuvent être diverses, et varient en fonction du risque spécifique ou de la région. De manière générale, la survenance d'un risque de durabilité en relation avec un actif a un impact négatif sur sa valeur, et peut dans certaines circonstances entraîner une perte totale de sa valeur. Les conséquences potentielles des risques de durabilité sont évaluées en particulier au moyen des directives de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) concernant les risques financiers liés au climat.

- **Risques particuliers en relation avec l'application d'approches de durabilité:** l'absence de standards établis et de définitions harmonisées en matière d'investissement durable peut générer des interprétations et des approches différentes dans la fixation et la mise en œuvre d'objectifs de placement durable, ce qui peut compliquer la comparaison entre différents produits financiers durables. L'absence de taxonomie laisse au gestionnaire de fortune une certaine marge subjective d'aménagement et d'application d'approches de durabilité dans le processus de placement, dont l'exploitation peut n'offrir qu'une clarté limitée. Le gestionnaire de fortune fonde alors son processus d'analyse sur des données obtenues auprès de prestataires tiers (p. ex. suivi de la consommation d'énergie, classements ESG, labels de durabilité, certificats ou diagnostics énergétiques), dont la collecte et l'évaluation sont assurées par le prestataire concerné selon ses propres méthodes et dont le gestionnaire de fortune ne peut vérifier l'exactitude et l'exhaustivité que dans une certaine mesure. Il peut arriver que la disponibilité de données concernant les immeubles commerciaux spéciaux soit soumise à l'autorisation de tiers. L'application d'approches de durabilité dans le processus de placement peut avoir une incidence sur l'évolution de la valeur du fonds immobilier. Par conséquent, la fortune de ce dernier peut suivre une trajectoire divergente de celle d'un fonds de placement similaire comportant des investissements immobiliers mais qui ne tiendrait pas compte des facteurs ESG.

5.4 Gestion du risque de liquidité

La direction du fonds veille à la gestion appropriée de la liquidité. La direction du fonds évalue la liquidité du fonds immobilier au moment de sa structuration et de sa constitution, puis en principe chaque mois.

L'évaluation consiste à analyser différents scénarios et à tenir compte de certains critères tels que la diversification et la taille du fonds immobilier, la fongibilité des placements, les caractéristiques propres au marché de placement spécifique au fonds, ainsi que l'élasticité et la profondeur des marchés dans lesquels investit le fonds immobilier. Pour certaines classes de placements dont la liquidité ou les informations de marché disponibles sont limitées (p. ex. immobilier, hypothèques, placements alternatifs), ces analyses peuvent se faire à des intervalles plus espacés et les critères utilisés peuvent être différents. La direction du fonds documente les résultats de ces analyses, définit et met en place au besoin des mesures appropriées pour limiter d'éventuels risques de liquidité. Les facteurs qui influencent le risque de liquidité peuvent évoluer en permanence, parfois de manière imprévisible et avec une grande ampleur. Il ne peut donc être exclu que le fonds immobilier présente des risques de liquidité malgré les analyses menées et les mesures prises par la direction du fonds (voir également ch. 5.3).

5.5 Rémunérations et frais accessoires

5.5.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse (la direction du fonds se réserve le droit de procéder à des réductions)	1,50%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	1,50%

Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le décompte correspondant.

5.5.2. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds):

Commission de gestion de la direction du fonds (sur la fortune totale du fonds au début de l'exercice)	0,35% p.a.
Elle est utilisée pour la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et l'activité de distribution concernant le fonds immobilier.	
Commission de la banque dépositaire (sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice)	0,02% p.a.
Elle est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire, comme la garde de la fortune du fonds, le service des paiements et encaissements et les autres tâches énumérées au § 4.	
Commission de market making de Credit Suisse AG (sur la fortune nette du fonds au début de l'exercice)	0,01% p.a.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier. Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel.

5.5.3. Versement de rétrocessions et de rabais

La direction du fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers destinée à rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds immobiliers en Suisse ou depuis la Suisse.

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rabais directement aux investisseurs, sur demande, en relation avec l'activité de distribution en Suisse ou depuis la Suisse. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés sur des frais de la direction du fonds et de ses mandataires et ne sont donc pas imputés en sus sur les actifs du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi de rabais par la direction du fonds et ses mandataires sont:

- l'investissement minimum dans le fonds immobilier «Credit Suisse 1a Immo PK»;
- aucun rabais n'est octroyé à des placements collectifs de capitaux ou à leurs directions de fonds ou sociétés de gestion ou à des banques tierces.

A la demande de l'investisseur, la direction du fonds et ses mandataires communiquent gratuitement le montant des rabais correspondants.

5.5.4. Total Expense Ratio

Le coefficient des frais totaux récurrents débités de la fortune du fonds (TER^{REF}) s'élevait à:

Par rapport à la fortune totale du fonds:

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} GAV (TER^{REF} GAV):

Exercice 2019/20: 0,52%

Exercice 2020/21: 0,52%

Exercice 2021/2022: 0,53%

Par rapport à la valeur de marché (Market Value):

Total Expense Ratio ^{Real Estate Funds} MV (TER^{REF} MV):

Exercice 2019/20: 0,59%

Exercice 2020/21: 0,612%

Exercice 2021/22: 0,68%

5.5.5. Conventions de partage des frais («commission sharing agreements») et prestations à valeur pécuniaire («soft commissions»):

La direction du fonds n'a pas conclu de conventions de partage des frais («commission sharing agreements»). En outre, la direction du fonds n'a pas conclu de conventions sous forme de «soft commissions».

5.5.6. Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

5.6 Consultation des rapports

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel. De plus, les informations à jour sont disponibles sur Internet à l'adresse www.credit-suisse.com/ch/reaestate.

Le contrat de fonds avec annexe et le rapport annuel peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

5.7 Publication du fonds immobilier

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, la direction du fonds fait paraître un avis sur la plate-forme Internet www.swissfunddata.ch.

La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme Internet www.swissfunddata.ch. Les cours sont publiés quotidiennement dans des journaux, publications et médias électroniques choisis par la direction du fonds. Les modifications susceptibles d'influencer le cours des parts sont publiées dans un communiqué de presse et sont consultables sur le site Internet du Credit Suisse (www.credit-suisse.com).

5.8 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux, les sinistres liés aux tremblements de terre ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux ainsi qu'à des sinistres liés aux tremblements de terre sont incluses dans cette couverture d'assurance.

5.9 Restrictions de vente

- Une autorisation de distribution a été délivrée pour les pays suivants: Suisse
- Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne doivent être ni proposées, ni vendues ni remises à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu, indépendamment de son origine, est soumis à l'impôt américain sur le revenu ainsi qu'à des personnes qui sont considérées comme des personnes US en vertu de la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou de l'US Commodity Exchange Act dans leur version actuelle.

5.10 Investissement durable et intégration ESG

Le thème de l'investissement durable constitue un domaine financier récent, dont le cadre légal et réglementaire est donc encore en phase de développement. En outre, de nouvelles méthodes apparaissent régulièrement et la disponibilité des informations s'améliore sans cesse, ce qui peut avoir une incidence sur la mise en œuvre et sur le suivi d'une stratégie de placement ESG. On qualifie généralement d'investissement durable la prise en compte appropriée de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance («facteurs ESG») dans les décisions de placement. Bien qu'il n'existe aucune liste exhaustive ni définition générale contraignante des thèmes et facteurs englobés sous le concept d'«ESG», on peut notamment comprendre ce qui suit:

- Environnement (E):** prise en compte de la qualité et de la fonction de l'environnement et des systèmes naturels, par exemple qualité de l'air, de l'eau et des sols, CO₂ et climat, eau propre, état écologique et biodiversité, émissions de CO₂ et changement climatique, efficacité énergétique, sources d'énergie, raréfaction des ressources naturelles et gestion des déchets. Les aspects environnementaux peuvent être évalués notamment au moyen d'indicateurs importants d'efficacité des ressources, par exemple les besoins en chauffage et en chaleur, la consommation d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables, la consommation de matières premières, les émissions, y compris de gaz à effet de serre, la consommation d'eau et le volume de déchets, l'exploitation des terres et ses répercussions sur la biodiversité, la pollution, le recyclage et l'économie circulaire.
- Social (S):** prise en compte d'aspects liés aux droits, à la sécurité, au bien-être, à la santé et aux intérêts des individus et des communautés, notamment les droits humains, les conditions et normes de travail, l'aménagement de l'espace, l'accessibilité des bâtiments, le confort des locaux et l'environnement intérieur, le confort visuel et acoustique,

les infrastructures, la situation, les services de base, les loisirs de proximité et les possibilités de divertissement.

- Gouvernance (G):** désigne de manière générale les aspects liés à la bonne gestion des entreprises et d'autres unités recevant des investissements, par exemple l'indépendance et la supervision du conseil d'administration, le recours aux bonnes pratiques et la transparence, la rémunération des cadres dirigeants, les droits des actionnaires, la structure de direction, les mesures de lutte contre la corruption et le traitement des lanceurs d'alerte. La gouvernance au sens de l'ESG englobe en particulier l'organisation des organes «Groupe de travail ESG» et «Comité de pilotage ESG» chargés du pilotage des thèmes liés à la durabilité et des décisions d'orientation. La gouvernance au sens de l'ESG suit la Politique d'investissement durable de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA et oblige à tenir compte des principaux référentiels nationaux et internationaux, ainsi que des bonnes pratiques ESG applicables au secteur de l'immobilier. La gouvernance au sens de l'ESG se concentre sur l'intégration des critères ESG tout au long de la chaîne de valeur de l'immobilier et crée un cadre propice à l'atteinte des objectifs ESG.

En tant que gestionnaire de fortune, Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Zurich, a élaboré une Politique d'investissement durable qui régit ses efforts et ses actions en la matière. Plusieurs instances responsables (telles qu'une équipe spécialement consacrée à l'ESG) au sein de Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA accompagnent le développement et la mise en œuvre de la Politique d'investissement durable à différents niveaux, par le biais de conseils aux organes de direction et de surveillance et du pilotage des produits durables (par exemple en établissant la stratégie de durabilité et en tenant les critères d'évaluation à jour). Cette Politique d'investissement durable sert également au gestionnaire de fortune pour la gestion du fonds immobilier. L'application de la Politique d'investissement durable dans le cadre du processus de placement est documentée en conséquence par le gestionnaire de fortune et surveillée. Certains écarts par rapport à la Politique d'investissement durable sont possibles, s'ils restent conformes à l'objectif de placement et s'ils sont dans l'intérêt du fonds immobilier. La Politique d'investissement durable vise à intégrer les facteurs ESG aux différentes étapes du processus de placement, au moyen d'aides à l'orientation pour l'identification d'opportunités liées à la durabilité et la réduction de certains risques en matière de durabilité (voir ci-après).

Approche de durabilité

Afin d'intégrer les facteurs ESG à son processus d'investissement (l'«**intégration ESG**»), le gestionnaire de fortune met en œuvre l'approche en trois axes ci-dessous, conformément à la Politique d'investissement durable, sur l'ensemble du cycle de vie du placement immobilier (planification et conception du projet, acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition):

- Certification des bâtiments:** l'évaluation des projets de construction sélectionnés (constructions neuves et rénovations totales) s'appuie sur la méthodologie exclusive *greenproperty*, une procédure en plusieurs étapes qui évalue les immeubles en tenant compte du projet et du contexte, puis leur attribue un label de qualité «Or», «Argent» ou «Bronze». Les différents critères de cette méthodologie, ainsi que les conditions requises pour obtenir la certification, sont présentés sur le site www.greenproperty.ch. Les immeubles certifiés par le label *greenproperty* et leur part dans la fortune du fonds figurent dans l'inventaire des biens publié dans le rapport annuel du fonds immobilier. La qualité des projets et biens immobiliers en termes de durabilité est également appréciée au moyen des labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB).
- Optimisation des bâtiments:** le programme d'optimisation des bâtiments vise à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants grâce à certaines mesures d'optimisation à court et à long terme, mises en œuvre tout au long du cycle de vie du bien immobilier. La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles existants sont mesurées en permanence aux fins de **réduction de l'intensité des émissions** (en kg d'équivalent CO₂/m²) du portefeuille immobilier. A cet égard, le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire de l'AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers». Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en équivalent CO₂ sur la base des valeurs de consommation d'énergie suivant la méthode du Protocole des gaz à effet de serre (Protocole des GES).

Le *scope 1* englobe les émissions directes issues de la calcination de combustibles, le *scope 2* désigne les émissions indirectes associées aux systèmes de chauffage collectifs ou individuels et d'électricité nécessaires aux installations centrales et aux parties communes, tandis que le *scope 3* correspond aux émissions indirectes liées à la consommation d'électricité des surfaces locatives ou des immeubles occupés par un locataire unique. En particulier, les immeubles loués à un seul locataire et propriétés par étage pour lesquels aucune valeur mesurée n'est disponible, ainsi que certains immeubles sans informations relatives au mode de chauffage ou à la surface, tout comme les immeubles qui sont destinés à être vendus ou à faire l'objet d'une rénovation totale à brève échéance, peuvent être exclus de la mesure dans la limite de 25% de la valeur vénale des constructions terminées du fonds immobilier. Le gestionnaire de fortune s'efforce d'élargir la couverture en obtenant des indicateurs chiffrés de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille immobilier.

3. **Benchmarking ESG:** évaluation annuelle des performances ESG des immeubles de la fortune du fonds s'appuyant sur une analyse comparative, à savoir le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), étant entendu que le fonds immobilier s'efforce d'obtenir et de conserver la distinction «Étoile verte» («*Green Star*») du GRESB. Le fonds immobilier obtient en outre la classification «Intégration ESG» sur la base d'une évaluation des critères ESG conforme à la Politique d'investissement durable du gestionnaire de fortune.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le gestionnaire de fortune définit les approches de durabilité de manière autonome et à sa libre appréciation, et les applique à la sélection des placements à acquérir ou à céder pour le fonds immobilier dans le cadre du processus de placement. De plus amples informations sur la Politique d'investissement durable et sur l'intégration ESG appliquée au fonds immobilier sont disponibles sur le site Internet www.credit-suisse.com/esg.