

# Credit Suisse Real Estate Fund International

Fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers»  
pour investisseurs qualifiés

## Prospectus avec contrat de fonds intégré

Novembre 2023

Distribution en Suisse

## 1<sup>re</sup> partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

### 1 Informations concernant le fonds immobilier

Le «Credit Suisse Real Estate Fund International» est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens 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 à 5 ou l'art. 5, al. 1 et 4 de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les services financiers (LSFin) et aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3<sup>er</sup> LPCC.

#### 1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds a été établi par Credit Suisse Funds AG, Zurich, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Credit Suisse AG, Zurich, en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 7 juin 2004. En date du 20 novembre 2016, Credit Suisse (Suisse) SA a repris la majeure partie des affaires de la Division «Swiss Universal Bank» de Credit Suisse AG. Dans ce contexte, Credit Suisse (Suisse) SA a repris avec l'accord de la FINMA la fonction de banque dépositaire pour ce fonds immobilier.

A la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a soustrait ce fonds immobilier aux dispositions suivantes conformément à l'art. 10, al. 5 LPCC:

- l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations;
- l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (§ 14, ch. 2);
- l'obligation de publier les prix tous les mois;
- l'obligation d'assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

#### 1.2 Durée

Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.

#### 1.3 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds immobilier lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé. Les autres distributions de revenus du fonds immobilier sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier; ils sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis à l'investisseur. Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple: valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Le fonds immobilier peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé fédéral retenu sur les revenus en Suisse. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une

telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les distributions de revenus d'un fonds immobilier suisse à un investisseur domicilié à l'étranger (ci-après «investisseur étranger») sont effectuées sans déduction de l'impôt anticipé suisse, pour autant que les revenus soient pour 80% au moins d'origine étrangère. Dans ce cas, une déclaration bancaire (affidavit) d'une banque en Suisse ou à l'étranger doit exister. L'affidavit contiendra la confirmation écrite d'une banque dépositaire que des parts du fonds appartenant à un investisseur étranger se trouvent dans son dépôt au moment de l'échéance du rendement, que ce porteur en a la jouissance et que le rendement des parts sera crédité sur un compte tenu par elle pour ce client. Si un investisseur étranger fait l'objet, dans un tel fonds immobilier, d'une déduction d'impôt anticipé, il peut demander le remboursement de l'impôt directement auprès de l'Administration fédérale des contributions à Berne en se fondant sur le droit suisse.

Il ne peut pas être garanti que les revenus du fonds immobilier proviennent pour 80% au moins de sources étrangères.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement en Suisse. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

**L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les investisseurs potentiels devraient s'informer et se faire conseiller au sujet des lois et règlements applicables au lieu de leur domicile pour la souscription, l'achat, la possession et la vente de parts.**

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant concernant:

#### FATCA:

Le fonds immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que «registered deemed compliant collective investment vehicle (CIV)» 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) «IGA Suisse/Etats-Unis».

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

Le fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

#### 1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

#### 1.5 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers AG, Zurich.

#### 1.6 Parts

Les parts représentent des créances relevant du contrat de fonds sur la direction du fonds au titre de la participation à la fortune et au revenu du placement collectif de capitaux. Les parts sont exclusivement enregistrées sur le plan comptable. Les parts livrables peuvent être livrées ou matérialisées sous la forme d'un certificat global confié à un dépositaire central en Suisse.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais enregistrées sur le plan comptable. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat libellé au porteur ou au nom du détenteur. Les parts doivent impérativement être comptabilisées et gardées auprès de Credit Suisse (Suisse) SA, Suisse. Pour les parts qui ne sont pas comptabilisées et conservées auprès de la banque dépositaire, les banques gardant les parts doivent certifier par écrit à celle-ci que leurs clients sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens du § 5, ch. 1 et que les modifications correspondantes seront communiquées. Le montant minimal de placement correspond à une part. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

#### 1.7 Cotation et négoce

La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

## 1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches, étant entendu que le nombre actuel de parts peut au maximum être doublé. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription préférentiel et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit en faire la demande par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

De plus, une valeur nette d'inventaire indicative du fonds immobilier est calculée au moins trimestriellement. La valeur nette d'inventaire indicative est déterminée sur la base des valeurs vénales vérifiées à la clôture du dernier exercice ou d'estimations de la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier effectuées à titre extraordinaire ainsi que des produits courants budgétés. Les valeurs indicatives déjà publiées ne sont pas modifiées a posteriori après la publication du rapport annuel.

Le prix d'émission est déterminé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure au chiffre 1.12.4. ci-après. 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.

Le prix de rachat est déterminé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure au ch. 1.12.4 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à cinq francs.

La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts de même qu'elle peut refuser des ordres de souscription ou d'échange de parts.

La direction du fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte.

## 1.9 Utilisation des revenus

La distribution des revenus a toujours lieu dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice.

## 1.10 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

### 1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds Credit Suisse Real Estate Fund International consiste à réaliser une croissance continue du capital associée à une distribution de revenus régulière et appropriée au moyen d'un portefeuille immobilier présentant une diversification géographique internationale. 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. 6.2 du présent prospectus 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. Des projets de construction sélectionnés (constructions neuves, bâtiments de remplacement et rénovations totales) font l'objet d'une **certification des bâtiments** attestée par des labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. LEED, BREEAM, DGNB) destinés à apprécier la qualité des immeubles à l'aune de leurs caractéristiques de durabilité. 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 projets de construction et immeubles actuellement certifiés ainsi que leur part dans la fortune du fonds figurent 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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) 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 20% de la valeur vénale des constructions terminées du fonds immobilier. Des informations complémentaires sur la mesure des émissions en équivalent CO<sub>2</sub> figurent au ch. 6.2 du présent prospectus. 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](http://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, c et e 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 dans le monde entier 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 international à long terme, en particulier en matière de réduction des émissions en équivalent CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub>, 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-tcfid.org](http://www.fsb-tcfid.org)) concernant les risques financiers liés au climat. Les risques en matière de durabilité exposés au ch. 1.15 du présent prospectus 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. 1.15 du présent prospectus.

### 1.10.2 Politique de placement

La direction du fonds peut investir respectivement 33% de la fortune du fonds, avec un écart toléré de +/-20%, dans des valeurs immobilières de pays d'Amérique du Nord, centrale et du Sud, de la région Asie-Pacifique ou d'Europe.

La fortune du fonds doit être investie pour l'essentiel dans des immeubles de qualité offrant des revenus stables et dans d'autres placements admis selon le contrat de fonds. Par immeubles de qualité, on entend avant tout les immeubles à caractère commercial et les immeubles d'habitation situés dans des centres économiques, qui se caractérisent par des locataires présentant une bonne solvabilité ainsi que des contrats de bail de longue durée. Les placements à l'étranger sont autorisés dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie (voir à ce sujet le ch. 4.3).

Pour optimiser la structure fiscale, la direction du fonds peut, conformément aux spécificités de chaque pays, détenir les valeurs immobilières soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés

affiliées. Tous les placements et toutes les inscriptions de valeurs immobilières s'effectuent donc directement ou indirectement par la direction du fonds ou ses mandataires pour le compte du fonds immobilier.

### 1.10.3 Utilisation de dérivés

La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de taux, de change et de marché.

L'utilisation de dérivés ne saurait toutefois, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. Ce fonds de placement peut utiliser des dérivés conformément au § 12 du présent contrat de fonds. Le fonds immobilier couvre le risque de change de cette manière à hauteur de 80% au moins de l'exposition nette des valeurs vénales dans la monnaie étrangère en question. Le taux effectif de couverture du risque de change est indiqué dans le rapport annuel/semestriel. Une approche Commitment I modifiée s'applique pour mesurer le risque. Dans le cadre des placements collectifs de capitaux, les dérivés ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture du risque de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché et de taux liés aux placements collectifs, pour autant que les risques soient clairement définis et mesurables.

La direction du fonds utilise uniquement des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options call ou put, swaps et opérations à terme (futures et forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

La direction du fonds a confié l'exécution à Credit Suisse (Suisse) SA qui, via sa plateforme de négoce, doit se conformer au principe de «best execution».

### 1.11 Valeur nette d'inventaire

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 probablement dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à deux décimales.

### 1.12 Rémunérations et frais accessoires

#### 1.12.1 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 0,60% par an (de la fortune totale du fonds au début de l'exercice)

Elle est utilisée pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et l'activité de distribution concernant le fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire 0,02% p.a. (de la fortune nette du fonds au début de l'exercice)

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.

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 ou semestriel.

#### 1.12.2 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 2020: 0,87%  
Exercice 2021: 0,84%  
Exercice 2022: 0,90%

Par rapport à la valeur de marché:

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

Exercice 2020: 1,15%  
Exercice 2021: 1,16%  
Exercice 2022: 1,44%

#### 1.12.3 Versement de rétrocessions et rabais

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

La direction du fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais en relation avec l'activité de distribution en Suisse ou depuis la Suisse pour réduire les honoraires et frais imputés au fonds immobilier revenant aux investisseurs.

#### 1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs (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 et à l'étranger 1,50% (la direction du fonds se réserve le droit de procéder à des réductions)

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger 1,75%

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.

#### 1.12.5 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».

#### 1.12.6 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.

### 1.13 Consultation des rapports

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel. Des informations récentes peuvent en outre être consultées sur Internet à l'adresse [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate).

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

### 1.14 Forme juridique du fonds immobilier

Le «Credit Suisse Real Estate Fund International» est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens 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 à 5 ou l'art. 5, al. 1 et 4 de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les services financiers (LSFin) et aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3<sup>er</sup> LPCC.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds immobilier conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque

dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

### 1.15 Principaux risques

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

- Placements immobiliers à l'étranger: lors de placements immobiliers, une grande importance est en général accordée à l'emplacement des immeubles et au développement de cet emplacement. Pour les immeubles à l'étranger, les facteurs en rapport avec l'emplacement, qui influencent de manière déterminante l'estimation de l'immeuble, sont élargis du fait qu'il existe entre autres également des directives qui diffèrent de la systématique juridique et fiscale en Suisse, et du fait que la valeur de l'immeuble peut également être influencée de manière déterminante par les risques de change. De plus, les immeubles étrangers sont soumis à un risque administratif plus élevé et à d'éventuelles complications techniques, incluant le risque de transfert pour les revenus courants ou les produits de vente.
- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des valeurs immobilières de différents pays et dépend donc d'éventuels développements conjoncturels et économiques divergents. Une dégradation de la situation économique dans certains pays peut avoir un impact considérable sur le marché immobilier local, alors que les marchés immobiliers dans d'autres pays seront éventuellement moins touchés par ces développements. Sont considérées comme conditions cadres économiques générales, un ralentissement économique généralisé, des modifications des taux d'inflation ou de la dette étatique dans certains pays ou l'attractivité de l'emplacement des immeubles dans des secteurs économiques centraux d'un pays par rapport à d'autres centres économiques dudit pays ou sur le plan international.
- Risque de change: le résultat des activités d'investissement dans les différents pays d'investissement est déterminé dans les monnaies correspondantes et converti en francs suisses pour l'établissement des comptes annuels. De même, le financement des immeubles à l'étranger se fera dans la monnaie du pays concerné. Les fluctuations des taux de change peuvent avoir une incidence négative sur le rendement du fonds immobilier, même si celui-ci couvre les risques de change au moyen d'instruments financiers dérivés.
- Modifications des marchés immobiliers des pays d'investissement: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires dans les pays d'investissement. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale dans le pays d'investissement concerné. 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 et le pays d'investissement.
- Liquidité restreinte: les marchés immobiliers des pays d'investissement se caractérisent 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 attentes d'inflation dans les différents pays d'investissement, 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 dans les pays d'investissement.
- 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 l'expert indépendant chargé 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 dans les pays d'investissement, 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.
- Participations à des sociétés immobilières: les risques spécifiques susmentionnés existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. De plus, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.
- Conflits d'intérêts éventuels: 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.
- Absence de négoce des parts: la direction n'assume pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Conformément à l'essence même d'un fond immobilier, la liquidité des parts est restreinte. Les investisseurs ne peuvent résilier le contrat de fonds que 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. Le remboursement des parts s'effectue ensuite dans un délai de quatre mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve d'une suspension provisoire et exceptionnelle dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs (voir § 17, ch. 6, en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées)..
- Risques en matière de durabilité: les risques de durabilité sont des conditions ou événements écologiques, sociaux ou de gouvernance dont la survenance 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.

### 1.16 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. 1.15).

## 2 Informations concernant la direction du fonds

### 2.1 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 exerce ses activités uniquement dans le domaine des fonds de placement.

### 2.2 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 que «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](http://www.credit-suisse.com)

### 2.3 Organes d'administration et de direction Conseil d'administration

- **Andreas Binder**, Président  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: associé de Binder Rechtsanwälte KLG, Baden; enseignant à l'université de

- **Luca Diener**, Vice-président  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: Managing Director, Diener Financial Consulting, Zurich
- **Hans Peter Bär**, Membre  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du Conseil d'administration de MultiConcept Fund Management S.A., Luxembourg
- **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<sup>e</sup> pilier, Zurich
- **Patrick Tschumper**, Membre  
Principales activités en dehors de la direction du fonds: membre du Conseil d'administration de Credit Suisse (Luxembourg) S.A., Luxembourg; membre du Conseil d'administration de Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- **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 du Credit Suisse dans différentes structures de fonds domiciliées 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
- **Markus Hafner**, Membre, Chief Operating Officer  
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
- **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 du prospectus.

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

### 2.5 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 la 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.

## 2.6 Délégation d'autres tâches partielles

La direction du fonds a délégué diverses tâches partielles liées à l'administration du fonds aux sociétés du groupe suivantes:

- 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), Legal Reporting (établissement du rapport annuel) et diverses 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 déléguées à ces sociétés. La gestion des immeubles et l'entretien technique sont confiés aux entreprises suivantes:

Australie	Jones Lang LaSalle (QLD) Pty Ltd.
Allemagne	BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Multi Germany GmbH STRABAG Property and Facility Services GmbH
Grande-Bretagne	BNP Paribas Real Estate Advisory & Property Management UK Ltd.
Irlande	Jones Lang LaSalle Ltd.
Japon	CBRE K.K. EGW Asset Management Inc. Savills Asset Advisory Co., Ltd.
Canada	Colliers Macaulay Nicolls Inc.
Nouvelle-Zélande	CBRE Ltd.
Pays-Bas	MVGM International B.V.
Pologne	Colliers Asset Services Sp. z o.o.
Corée du Sud	Savills Korea Company Ltd.
Etats-Unis	CBRE Inc. Cushman & Wakefield U.S., Inc. LPC West LLC. Steelwave LLC. Tishman Speyer Properties L.P.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

## 2.7 Exercice des droits sociaux et de créancier

La direction du fonds exerce les droits sociaux et de créancier liés aux placements du fonds immobilier de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits sociaux et de créancier.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits sociaux et de créancier ou de les déléguer à la

banque dépositaire ou à des tiers, ainsi que de renoncer à l'exercice des droits sociaux et droits de créancier.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits sociaux et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancier de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers en droits de vote et d'autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

## 3 Informations concernant 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 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 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 soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction du fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central 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) «IGA 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 Domiciles de paiement

Le domicile 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 Expert chargé des estimations

Avec l'approbation 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 l'évaluation de biens immobiliers. 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

Wüest Partner AG peut, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Wüest Partner AG confirme à l'aide de la méthode du cash-flow actualisé (méthode CFA) toutes les estimations de valeur vénale effectuées à l'étranger. Ce faisant, la société garantit que les valeurs vénales des immeubles sont estimées conformément aux prescriptions suisses. Wüest Partner AG veille également à ce que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64, al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. La société est tenue d'informer la direction du fonds lorsqu'elle fait appel à des auxiliaires.

Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par Wüest Partner AG et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

#### 4.4 Comptabilité, conseil fiscal, administration

Pour les tâches liées à la comptabilité, au conseil fiscal et à l'administration des sociétés affiliées, il est fait appel aux prestataires suivants: : Alter Domus, Balmer-Etienne AG, CBRE Inc., Citco Nederland B.V., Colliers Maucalay Nicolls Inc., Creative Partners, Cushman & Wakefield U.S. Inc., Ernst & Young, Fordham Business Advisors Pty Ltd., J&A Garrigues S.L.P., Gowlings WLG (Canada) LLP, KPMG, Morrison & Foerster, Pebblestone Asset Management Co. Ltd., Perpetual Ltd. et Savills Asset Advisory Co., Ltd. Les modalités d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats séparés.

## 5 Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	1 968 511
Numéro ISIN	CH001 968 511 1
Unité de compte	Franc suisse
Cotation/négoce	Néant / aucun négoce en bourse ou hors bourse

### 5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel. De plus, des informations récentes sont disponibles sur Internet à l'adresse [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate).

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](http://www.swissfunddata.ch).

Les prix d'émission et de rachat ou la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier déterminée sur la base des valeurs vénales vérifiées par l'expert chargé des estimations sont publiés sur le site Internet [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com). De plus, des valeurs nettes d'inventaire indicatives sont publiées au moins trimestriellement sur le site Internet [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com). La valeur nette d'inventaire indicative est déterminée sur la base des valeurs vénales vérifiées à la clôture du dernier exercice ou d'estimations de la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier effectuées à titre extraordinaire ainsi que des produits courants budgétés. Les valeurs indicatives déjà publiées ne sont pas modifiées a posteriori après la publication du rapport annuel.

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](http://www.credit-suisse.com)).

### 5.3 Assurance 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.

### 5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants: Suisse

- b) 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.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ainsi que le transfert de parts à des personnes physiques ou morales dans certains pays ou territoires.

## 6 Autres informations concernant les placements

### 6.1 Profil de l'investisseur type

Le fonds immobilier convient aux investisseurs qui souhaitent effectuer un placement à moyen ou long terme et qui cherchent, en premier lieu, à obtenir un rendement régulier. Les investisseurs peuvent s'accommoder d'oscillations temporaires de la valeur d'inventaire ou du cours des parts du fonds et ne sont tenus à aucun délai précis en vue de la réalisation du placement.

### 6.2 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:

1. **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, CO<sub>2</sub> et climat, eau propre, état écologique et biodiversité, émissions de CO<sub>2</sub> 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.
2. **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.
3. **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 de construction, acquisition de propriétés existantes, gestion opérationnelle, rénovation et démolition):

1. **Certification des bâtiments:** l'évaluation de projets de construction sélectionnés (constructions neuves et rénovations totales) s'appuie sur des labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. LEED, BREEAM, DGNB), afin d'apprécier la qualité des projets et biens immobiliers en termes de durabilité. Les projets de construction et immeubles actuellement certifiés ainsi que leur part dans la fortune du fonds figurent dans le rapport annuel du fonds immobilier.
2. **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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) 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 CO<sub>2</sub> 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 20% 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 «Etoile 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](http://www.credit-suisse.com/esg).

#### 7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

## 2<sup>e</sup> partie: 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 Real Estate Fund International», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'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 à 5 ou l'art. 5, al. 1 et 4 de la loi fédérale du 15 juin 2018 sur les services financiers (LSFin) et aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3<sup>er</sup> LPCC.
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. A la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a soustrait ce fonds immobilier aux dispositions suivantes conformément à l'art. 10, al. 5 LPCC:
  - a) l'obligation d'indépendance des autres experts chargés des estimations;
  - b) l'obligation de respecter continuellement la limite d'endettement (§ 14, ch. 2);
  - c) l'obligation de publier les prix tous les mois;
  - d) l'obligation d'assurer un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

Conformément au § 8, la direction du fonds peut, dans une certaine mesure, investir dans d'autres placements que ceux prévus pour les fonds immobiliers à l'art. 59 LPCC.

En dérogation de l'art. 59 al. 1 let. b LPCC et de l'art. 59 al. 2 LPCC ainsi que de l'art. 88 OPCC, la direction du fonds peut, sous certaines conditions (§ 8 ch. 2 à 4), détenir des participations minoritaires dans des sociétés immobilières, des copropriétés et des propriétés par étages.

### II. Droits et obligations des parties contractantes

#### § 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs<sup>1</sup> 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 peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que certaines tâches à des tiers, pour autant que cela 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 instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction du fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié 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 répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. 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.

9. Outre le contrôle permanent des estimations de valeur vénale effectuées par les experts chargés des estimations et les auxiliaires locaux, la direction du fonds procède sur place à des contrôles spéciaux indépendants et par échantillonnage.

#### § 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. 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 celui-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.

<sup>1</sup> Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes, p. ex. «investisseur» sous-entend également «investisseuse».

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 pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle veille à ce que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté:
  - 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. Le prospectus 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 le prospectus 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. Le cercle des investisseurs est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 LPCC en relation avec l'art. 4, al. 3 à 5 ou l'art. 5, al. 1 et 4 LSFIn et aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3<sup>ter</sup> LPCC. La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs remplissent les conditions relatives au cercle des investisseurs.
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 le remboursement anticipé ont lieu dans les quatre mois après la clôture de l'exercice comptable.
6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, à la banque dépositaire et 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 ou contractuelles 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 ou à l'étranger;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus 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 effectuée 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 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. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

#### § 8 Objectif et politique de placement

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste à réaliser une croissance continue du capital associée à une distribution de revenus régulière et appropriée au moyen d'un portefeuille immobilier présentant une diversification géographique internationale. 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. 6.2 du prospectus 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. Des projets de construction sélectionnés (constructions neuves, bâtiments de remplacement et rénovations totales) font l'objet d'une **certification des bâtiments** attestée par des labels de durabilité, certificats et diagnostics énergétiques usuels sur le marché délivrés par des prestataires tiers (p. ex. LEED, BREEAM, DGNB) destinés à apprécier la qualité des immeubles à l'aune de leurs caractéristiques de durabilité. 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 projets de construction et immeubles actuellement certifiés ainsi que leur part dans la fortune du fonds figurent 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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) du portefeuille immobilier. A cet égard, le gestionnaire de fortune applique les règles et définitions de la circulaire de l'AMAS n° 4/2022 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 20% de la valeur vénale des constructions terminées du fonds immobilier. Des informations complémentaires sur la mesure des émissions en équivalent

CO<sub>2</sub> figurent dans le prospectus. 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 «Etoile 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, c et e 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 dans le prospectus.

1. La direction du fonds peut investir respectivement 33% de la fortune de ce fonds immobilier, avec une marge de tolérance de +/-20%, dans des valeurs immobilières situées dans des pays d'Amérique du Nord, d'Amérique centrale et d'Amérique du Sud, dans la région Asie-Pacifique ou en Europe. Les risques associés à ces placements sont présentés dans le prospectus. Dans ce cadre, la fortune de ce fonds immobilier doit être investie principalement dans des biens immobiliers de qualité offrant des revenus stables et dans d'autres placements autorisés en vertu du présent contrat de fonds. Sont notamment considérés comme des biens immobiliers de qualité les immeubles à usage commercial et les immeubles d'habitation qui sont situés dans des centres économiques et se distinguent par des locataires de bonne solvabilité et des baux à long terme. Les placements à l'étranger sont autorisés dans les pays où une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie. Afin d'obtenir une structure fiscalement optimisée, la direction du fonds peut détenir les valeurs immobilières soit directement, soit indirectement par le biais d'une ou de plusieurs filiales, en fonction des spécificités du pays. Par conséquent, le fonds immobilier peut détenir des immeubles en propriété directe ou indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier directement ou indirectement 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 du monde entier (à l'exclusion de la Suisse), y compris 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), les immeubles en construction et les projets de 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 participations à des sociétés immobilières et des créances contre de telles sociétés, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, la location et le bail à ferme ainsi que la construction de leurs immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins 25% du capital et des voix de ces sociétés et que les droits minoritaires (convocation d'une assemblée générale extraordinaire, par exemple) soient garantis en conséquence. En cas d'absence de droits minoritaires, le fonds immobilier doit détenir au moins deux tiers du capital et des voix.
  - c) des parts d'autres fonds immobiliers suisses ou étrangers (Real Estate Investment Trusts compris) et des sociétés d'investisse-

ment immobilier (qui ne sont pas assimilables aux sociétés immobilières mentionnées sous let. b ci-dessus) et des certificats dans toutes les monnaies. Des parts de fonds fermés («closed-end-funds») et des actions de sociétés immobilières ne peuvent être acquises que si elles sont négociées à une Bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public. Dans ce cadre, l'acquisition de parts de fonds immobiliers gérés par la direction du fonds ou par une société qui lui est proche est expressément autorisée. Dans le cadre de ces placements, aucuns frais au sens du § 19 ch. 1 ne peuvent être imputés à la fortune du fonds. De plus, le fonds cible ne peut prélever aucune commission d'émission ou de rachat. Sous réserve du § 19, ch. 7, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés 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.

- d) Les placements à l'étranger sont autorisés uniquement dans les pays dans lesquels une estimation de la valeur vénale conforme aux prescriptions suisses est garantie.
- e) des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- f) Dans le cadre de l'acquisition de participations minoritaires conformément aux let. a et b ci-dessus (sociétés immobilières avec une part du capital ou des voix inférieure à deux tiers ou copropriété sans influence prépondérante), les conditions suivantes doivent être remplies:
  - les co-investisseurs sont connus de la direction du fonds;
  - le droit à la restitution des parts en tout temps n'est pas restreint. Demeure réservé un éventuel droit de préemption des co-investisseurs au prix du marché;
  - une estimation des immeubles à la valeur vénale conforme à la LPCC et aux dispositions réglementaires est garantie;
  - dans le cas de participations à des sociétés immobilières, la part des voix doit correspondre au minimum à la participation en capital; et
  - l'investissement maximum en participations minoritaires ne doit pas représenter plus de 50% de la fortune du fonds.
- g) Selon les particularités nationales, les valeurs mobilières peuvent être détenues par l'intermédiaire d'une société affiliée dont le conseil d'administration se composera en majorité de membres du conseil d'administration de la direction du fonds, de collaborateurs de la direction du fonds ou de collaborateurs du gestionnaire de fortune. En assurant le choix, l'instruction et la surveillance du gestionnaire de fortune, la direction du fonds veille à garantir ses droits de contrôle sur ces sociétés affiliées. Lorsque les dispositions légales en vigueur dans le pays cible des investissements autorisent uniquement une composition paritaire du conseil d'administration avec des membres locaux, il faut veiller à ce que le président du conseil d'administration (qui est un membre du conseil d'administration de la direction du fonds, un collaborateur de la direction du fonds ou un collaborateur du gestionnaire de fortune) ait voix prépondérante. Lorsque la législation locale interdit toute voix prépondérante, c'est l'actionnaire majoritaire de la participation locale qui doit avoir voix prépondérante. Ces sociétés affiliées doivent être détenues à raison de 95% au moins par le fonds immobilier, étant entendu que la partie restante du capital et des droits de vote doit se trouver en possession d'entreprises liées à la direction du fonds. Les sociétés affiliées détiennent des placements uniquement pour le compte du fonds immobilier, et les dispositions du présent contrat de fonds relatives au fonds immobilier s'appliquent par analogie à tous les placements des sociétés affiliées. Les placements des sociétés affiliées et ceux du fonds immobilier sont consolidés pour la présentation des comptes.

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 peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché, de change et de taux.
5. La direction du fonds veille à la gestion appropriée de la liquidité. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

#### **§ 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**

1. La direction du fonds peut utiliser des dérivés uniquement pour la couverture des risques de marché (risque de variation de la valeur immobilière notamment), de change et de taux. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds, du prospectus et de la feuille d'information de base ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds de placement. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis à titre de placements conformément à ce contrat de fonds. Le fonds immobilier couvre le risque de change de cette manière à hauteur de 80% au moins de l'exposition nette des valeurs vénales dans la monnaie étrangère en question. Le taux effectif de couverture du risque de change est indiqué dans le rapport annuel/semestriel.  
Dans le cadre des placements collectifs de capitaux, les dérivés ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture du risque de change. Demeure réservée la couverture des risques de marché et de taux liés aux placements collectifs, pour autant que les risques soient clairement définis et mesurables.
2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions réduisant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent ou à la réduction d'un engagement (prise d'un crédit). Lorsqu'une couverture de change contre le franc suisse ne peut pas être prise directement ou qu'une couverture de change directe n'est pas judicieuse du point de vue économique, la couverture peut s'effectuer à travers une monnaie tierce (opération à terme sur devises «cross currency»). L'effet augmentant l'engagement brut en résultant est autorisé. La procédure d'évaluation des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Compte tenu de la couverture requise au présent paragraphe, l'utilisation de dérivés n'exerce aucun effet de levier sur la fortune du fonds ni ne correspond à une vente à découvert. Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.
3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:

- a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
  - b) le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
  - c) le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4. a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des let. b et d.
- b) Une couverture avec d'autres placements que les sous-jacents est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est calculé par un service externe, indépendant; représentatif des placements servant de couverture; en corrélation adéquate avec ces placements.
- c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents ou placements peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés réduisant l'engagement si ces dernières comportent un risque de marché, de taux ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
- d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds doit tenir compte des règles suivantes dans le cadre de la compensation des positions en dérivés:
- a) Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, nonobstant la compensation des dérivés (netting), si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés, et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
  - b) Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent en outre être remplies pour la compensation (hedging): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le produit dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.
  - c) Les dérivés qui sont utilisés aux seules fins de couverture des risques de change et qui n'entraînent pas d'effet de levier ni n'impliquent des risques de marché supplémentaires, peuvent être compensés lors du calcul de l'engagement total résultant des dérivés sans avoir à respecter les exigences stipulées à la let. b.
  - d) Les transactions de couverture effectuées au travers de dérivés sur taux d'intérêt sont permises. Les emprunts convertibles n'ont pas besoin d'être pris en compte pour le calcul de l'engagement de dérivés.
6. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC («Over-the-Counter»).
7. a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas la banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité.
- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. A la demande de la direction du fonds, un dépositaire tiers soumis à surveillance peut être chargé de la garde des sûretés reçues si la propriété des sûretés n'est pas transférée et que ledit dépositaire est indépendant de la contrepartie.
8. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
9. Le prospectus contient au ch. 1.2 d'autres indications sur:
- l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
  - l'utilisation effective de dérivés
  - l'effet de l'utilisation de dérivés exercé sur le profil de risque du fonds de placement;
  - les risques de contrepartie de dérivés.
- ### § 13 Emprunts et octroi de crédits
1. La direction du fonds peut octroyer des crédits à des sociétés dont le capital et les voix sont réunis à raison de deux tiers au moins dans le fonds immobilier ou se porter garante pour elles.
  2. Sous réserve du ch. 1, la direction du fonds ne peut pas grever la fortune du fonds par l'octroi de crédits ni accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
  3. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.
- ### § 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 peut être grevé 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<sup>bis</sup> OPCC, à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

## C Limites de placement

### §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 situation géographique.
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, immeubles en construction et projets de 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 suisses ou étrangers: jusqu'à concurrence de 25%
  - e) Les placements immobiliers directs ou indirects sur des marchés émergents («emerging markets») sont autorisés; ils ne peuvent excéder ensemble 20% de la fortune du fonds.
  - f) 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 (y compris les immeubles en construction) appartenant au fonds immobilier 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 prospectus, ch. 4.4).

Les experts chargés des estimations peuvent, à l'étranger, faire appel à des auxiliaires pour l'évaluation des immeubles sis à l'étranger. Le cas échéant, ils doivent veiller à ce que les valeurs vénales des immeubles soient estimées conformément aux prescriptions suisses et que les auxiliaires remplissent en tout temps les exigences selon l'art. 64 al. 2 LPCC et les prescriptions de l'autorité de surveillance. Les experts chargés des estimations sont tenus d'informer la direction du fonds lorsqu'ils font appel à des auxiliaires. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations ou leurs auxiliaires 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 de capitaux 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 uniformément déterminée selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). Font exception à cette règle les éventuels terrains non bâtis, qui sont évalués selon la méthode de comparaison de la valeur et la méthode de la valeur résiduelle. Dans le cadre de la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les produits nets futurs actualisés au jour de référence. L'actualisation s'effectue de manière conforme au marché et en fonction des risques pour chaque immeuble, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.
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 ainsi que 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.
3. La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.
4. 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.

5. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
6. 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.
7. 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.
8. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 6, let. a) à d), il n'est pas effectué d'émission de parts.

## V. Rémunérations et frais accessoires

### § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

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 et à l'étranger, représentant conjointement 1,50% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises. Le taux actuel figure dans le prospectus.
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 et à l'étranger, représentant conjointement 1,75% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux actuel figure dans le prospectus.
3. Lors du rachat de parts, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur ou à la charge 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. 4).

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, 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 1,50% 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 ou semestriel.
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 ou semestriel.
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 liquidation, la fusion 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 et semestriels 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.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont droit en outre au remboursement des dépenses suivantes, nées de l'exécution du contrat de fonds de placement:
  - a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment commissions d'intermédiaire usuelles du marché, honoraires de conseiller, d'avocat et de notaire, ainsi qu'autres émoluments et impôts;
  - b) courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers dans le cas de constructions neuves et après rénovations;
  - c) coûts usuels du marché payés pour l'administration d'immeubles par des tiers;
  - d) frais liés aux immeubles, en particulier frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de services et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers;
  - e) honoraires des experts indépendants chargés des estimations, de leurs assistants et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
  - f) frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
5. La direction du fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que l'activité ne soit pas exécutée par des tiers:
  - a) achat et vente de biens-fonds sous forme d'asset deal (achat et vente directs de biens-fonds) et/ou de share deal (achat et vente de participations dans des sociétés immobilières détenant les biens-fonds), dans la limite de 3,00% du prix d'achat ou de vente, à condition que le gestionnaire de fortune n'ait pas mandaté un tiers à cet effet. Les commissions d'achat et de vente au profit de courtiers externes sont facturées séparément;
  - b) construction d'immeubles, rénovations et transformations, dans la limite de 2,00% des coûts de construction;
  - c) administration d'immeubles, dans la limite de 5,00% des recettes locatives brutes annuelles.
6. 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 :
  - a) émoluments et honoraires liés à une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier.
7. Les coûts, frais et impôts associés à la construction d'immeubles, aux rénovations et aux transformations (notamment honoraires usuels du marché des bureaux d'études et architectes, émoluments perçus pour les permis de construire et taxes de raccordement, frais

de constitution de servitudes, etc.) viennent directement majorer le prix de revient des placements immobiliers.

8. Les coûts décrits aux ch. 3, let. a et ch. 4, let. a viennent directement majorer la valeur d'acquisition dans la mesure du possible, ou sont déduits du prix de vente, sinon ils sont inscrits en charges.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel sont imputées sur la rémunération à laquelle la direction du fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions destinées à couvrir les activités de vente de parts de fonds et n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
11. 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
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. La direction du fonds publie un rapport semestriel du fonds immobilier dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

### § 21 Révision

La société d'audit vérifie si la direction du fonds, les sociétés affiliées (selon le § 8, ch. 2, let. g) et la banque dépositaire ont respecté les prescriptions légales et contractuelles ainsi que les 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 franc suisse. 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 le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment un 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. Les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier sont disponibles sur demande auprès de la direction du fonds.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels 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 correspondant. 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 des 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 (notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation) 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 § 19 ch. 4 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 reprenant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. 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.

#### **§ 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 du fonds 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. Modification 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.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 30 novembre 2023.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 22 mars 2023.
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 22 novembre 2023.