



Swiss Prime Fondation de placement

Rapport du 2^e trimestre 2019

Nom	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situés en Suisse, min. 30% d'habitation (>50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFI
Délégation direction et gestion de fortune	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Jones Lang LaSalle Ernst & Young
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01. – 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	Fin de mois, moyennant un préavis de 6 mois
Commission d'émission et de rachat	0.80% à chaque fois ¹ avec un préavis de 3 mois
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Commission de direction et gestion de fortune	0.33% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant respectivement à 0.80%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert à couvrir les coûts de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

² Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

Chiffres clés financiers	Données en	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019
Parc immobilier (valeur vénale)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 200.1
Nombre d'immeubles		35	42	52	76
dont projets		5	6	6	5
Fortune totale (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 206.3
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 124.65
Prix d'émission par droit	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 133.65
Prix de rachat par droit	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 115.65
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.57	5.09
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72	29.69
Taux d'endettement	%	4.66	26.79	20.23	31.90
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	–
Rendement de placements	%	3.74 ¹	3.23	3.32	1.64 ²

¹ calcul pour 460 jours

² calcul depuis le début de l'exercice 2019

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

Explications sur le 2^e trimestre 2019

Généralités	<ul style="list-style-type: none">• Le 1^{er} semestre 2019 s'est bouclé sur un rendement de placement très réjouissant de 1.64% (3.28% sur base annualisée).• La valeur des 24 immeubles acquis au cours du semestre s'élève à 533 millions CHF et ceux-là complètent le portefeuille de façon idéale.• Ces transactions ont hissé la valeur du parc immobilier de 1.63 milliard CHF au 31.12.2018 à 2.2 milliards CHF au 30 juin 2019.• La stratégie de croissance centrée sur la quantité et la qualité a permis de compenser la transformation du «Leuenhof» à Zurich et la perte de loyers qui en découle pour un montant de 3.9 millions CHF (plus de 13% des revenus locatifs à fin juin 2019).• En récoltant 180 millions CHF, la 4^e émission du groupe de placements «SPA Immobilier Suisse» s'est conclue, en avril, sur un succès.• La 3^e Assemblée ordinaire des investisseurs, réunie le 2 mai 2019, a entériné toutes les propositions et confirmé pour une année le mandat des six membres du Conseil de fondation.• Dans l'intérêt des investisseurs, il a été décidé que la fondation procéderait désormais à une évaluation semestrielle de manière à ce que le prix d'émission et de rachat soit plus proche de la réalité.
Finances	<ul style="list-style-type: none">• Au 2^e trimestre 2019, les revenus locatifs ont augmenté à 28.6 millions CHF, contre 26.2 millions CHF au 2^e trimestre 2018.• Les produits nets des six premiers mois de 2019 se sont élevés à 20.0 millions CHF (S1 2018: 15.8 millions CHF).• Pendant la même période, les plus-values non réalisées ont augmenté de 1.2 million CHF à 4.3 millions CHF.• Le résultat global du 1^{er} semestre 2019 s'est élevé par conséquent à 24.2 millions CHF (S1 2018: 17.0 millions CHF).
Gestion du portefeuille	<ul style="list-style-type: none">• Le projet de développement à Ascona a été transféré dans le portefeuille en juin 2019. La location se déroule conformément au plan et les locataires des premiers appartements emménageront au 3^e trimestre 2019.• Au 2^e trimestre, le taux de vacance s'est réduit à 5.09%, contre 5.20% au 1^{er} trimestre 2019. Cette diminution est due notamment à la location d'env. 3 500 m² à Schaerer AG à Zuchwil.• A la date de bouclage du 2^e trimestre 2019, le portefeuille a été réévalué, ce qui a conduit à une plus-value non réalisée de 6.8 millions CHF (env. 0.31% de la valeur du parc immobilier) . Après déduction d'un montant de 2.7 millions CHF pour impôts différé, la plus-value nette s'élève à 4.1 millions CHF.
Acquisitions et ventes	<ul style="list-style-type: none">• Au 2^e trimestre 2019, 13 transactions représentant un montant de 298 millions CHF ont pu être réalisées avec succès. Vous trouverez plus de détails dans la rubrique «Coup de projecteur».
Développement et construction	<ul style="list-style-type: none">• Le chantier de l'immeuble commercial et d'habitation, comprenant un centre résidentiel et de soins du Groupe Tertianum, a démarré en avril à Martigny. Son achèvement est prévu au printemps 2021.• Les deux projets de construction à Liestal avancent conformément au plan. Le bâtiment «Rebgarten» sera remis à fin août à Tertianum, son exploitant. A la même date, le gros œuvre du projet «Neugstadig» sera également terminé.• Dans le «Leuenhof» à Zurich, 40% des travaux sont terminés. Le Groupe Pictet, locataire principal, commencera à payer son loyer en juillet 2020.

Coup de projecteur

Le transfert de propriété d'un immeuble d'habitation situé à Dinhard ZH, non loin de Winterthur, a eu lieu le 1^{er} avril 2019. L'état locatif s'élève à 0.54 million CHF par an, tandis que la valeur vénale de l'immeuble se monte à 15.1 millions CHF au 30 juin 2019.

En outre, le transfert de propriété ainsi que celui des profits et des risques de douze autres immeubles au total a eu lieu en juin 2019.

Ces immeubles sont répartis comme suit : six en Ville de Zurich (deux immeubles d'habitation, trois immeubles à usage mixte et un immeuble commercial), un immeuble d'habitation à Wädenswil ZH, deux marchés spécialisés à Volketswil ZH et à Dübendorf ZH et un immeuble à usage mixte avec supermarché à Affoltern am Albis ZH. Il s'y ajoute deux immeubles commerciaux à Niederurnen GL et à Rapperswil SG.



Hardastrasse, 8003 Zürich ZH

Environ 64% des revenus locatifs proviennent du commerce de détail (en particulier alimentation, aménagement intérieur, sport et appareils électroniques grand public), 18%, des logements et les 18% restants, de différents usages commerciaux (bureaux, entrepôts, parkings). Les durées et les options de prolongation varient selon les baux.

La valeur totale de ces immeubles a été évaluée au 30 juin 2019 à quelque 283.3 millions CHF. Le rendement net s'élève à env. 3.9%. Le taux de vacance est inférieur à 5%. Alors que tous les immeubles génèrent des rendements conformes au marché, plusieurs d'entre eux contiennent des réserves de construction considérables, tels un immeuble à Zurich-Seebach et un autre à Rapperswil. Ce potentiel de développement sera réalisé à moyen et long terme.



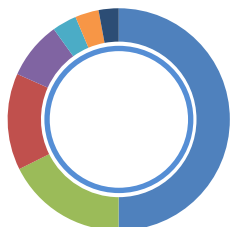
Untere Bahnhofstrasse, 8640 Rapperswil-Jona SG

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Allocation par affectations

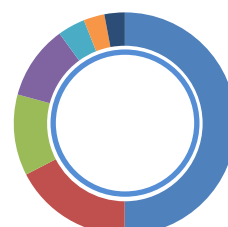
Revenus locatifs prévisionnels 30.06.2019

Logement	50.02%
Vente	17.61%
Bureau	14.06%
Autres usage commercial	8.38%
Parking	3.57%
Cinéma et restauration	3.45%
Entrepôts	2.91%



31.12.2018

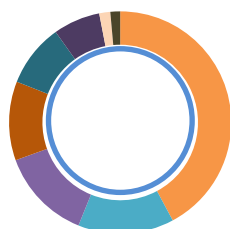
Logement	50.04%
Bureau	17.37%
Vente	11.80%
Autres usage commercial	10.79%
Cinéma et restauration	3.99%
Parking	3.05%
Entrepôts	2.96%



Allocation géographique

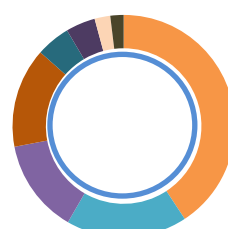
Valeurs vénales 30.06.2019

Zurich	42.16%
Suisse méridionale	13.97%
Suisse du Nord-Ouest	13.36%
Arc lémanique	11.49%
Suisse du Nord-Est	9.16%
Suisse centrale	6.83%
Berne	1.61%
Suisse romande	1.42%



31.12.2018

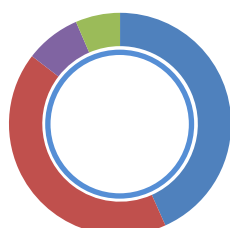
Zurich	40.74%
Suisse méridionale	17.62%
Suisse du Nord-Ouest	13.65%
Arc lémanique	14.52%
Suisse du Nord-Est	4.96%
Suisse centrale	4.30%
Berne	2.28%
Suisse romande	1.93%



Allocation par affectations

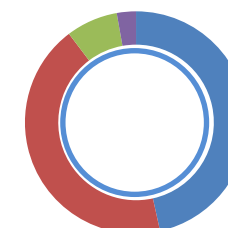
Valeurs vénales 30.06.2019

Habitation	43.31%
Usage commercial	42.13%
Immeubles mixtes	8.07%
Terrains à bâtir, bât. à démolir inclus, et chantiers en cours	6.49%



31.12.2018

Usage commercial	46.53%
Habitation	43.15%
Terrains à bâtir, bât. à démolir inclus, et chantiers en cours	7.53%
Immeubles mixtes	2.79%



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Localité, adresse	Surface locative (m2)	Superficie du terrain (m2)	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale CHF mios	Revenus locatifs CHF mios*
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1'716	2'865	1954-1956	01.02.16	4.03	0.12
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2'506	2'911	2017-2019	06.06.17	16.57	0.06
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4'276	5'313	2010	01.01.19	20.14	0.43
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.18	4.25	0.07
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.18	2.41	0.05
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.18	3.00	0.05
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.18	2.33	0.05
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.18	2.39	0.05
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.18	2.26	0.05
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.18	1.40	0.03
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14'461	19'182	2011-2014	01.01.19	78.45	1.49
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3'532	4'778	1987	01.01.19	10.14	0.24
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2'126	3'015	2018	01.04.19	15.13	0.14
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4'232	3'064	1993	01.01.19	21.76	0.49
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6'256	5'132	1986	01.11.18	63.43	0.97
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.18	2.40	0.04
Manno, Via Norello 17a	2'651	2'922	2008	01.10.17	10.74	0.21
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1'285	1961	01.11.18	2.36	0.05
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2'509	1'505	2016	01.03.18	27.87	0.55
St-Gall, Brühlbleichestrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.15	3.02	0.06
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16	3.33	0.07
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16	4.20	0.07
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.15	3.65	0.07
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.15	1.84	0.04
St-Gall, Untere Krüzern 2, 2a, 2b	1'740	3'530	2010	15.11.15	6.18	0.14
Trimbach, Baslerstrasse 81	1'174	918	1960	01.12.15	5.89	0.13
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1'762	3'664	2010	15.02.19	9.52	0.21
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.19	3.28	0.01
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1'944	3'874	1972	01.01.19	10.47	0.21
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.16	1.57	0.03
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1'624	2'879	1959	01.01.19	7.28	0.16
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1'535	1'945	1988	01.01.19	7.73	0.15
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1'361	1931	01.06.19	6.76	0.01
Zürich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2'170	968	1910	01.06.19	20.60	0.05
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14'286	7'248	2012-2015	01.12.15	177.15	2.63
Total Immeubles d'habitation (en location directe)	79'015	85'237			563.52	9.17

*Les revenus locatifs prévisionnels sont indiqués prorata temporis.

Localité, adresse	Surface locative (m2)	Superficie du terrain (m2)	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale CHF mios	Revenus locatifs CHF mios*
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9'863	7'115	2014-2016	01.12.15	40.82	0.91
Court, Rue du Temple 1, 3	1'247	2'798	1987	26.02.16	2.59	0.13
Couvet, Rue du Parc 19	867	1'497	1987	24.02.16	3.39	0.16
Crans-Montana, Route des Cheminots	16'786	32'064	1930-2009	05.07.17	175.16	4.04
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1'959	1979	25.02.16	2.89	0.09
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1'255	1999	01.03.16	1.57	0.04
Glion, Route de Glion 111	11'455	10'978	1880-1991	05.07.17	92.74	2.22
Heimenschwand, Schibistei 4	2'153	2'635	2008	01.09.16	10.05	0.26
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1'923	1'500	1987	01.03.16	3.44	0.27
Saxon, Route de Léman 29a	5'172	5'584	2015	01.03.16	27.28	0.68
Winterthur, Wülfingerstrasse 193	653	1'251	1950/2005	12.11.15	3.52	0.08
Total Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	50'848	68'636			363.45	8.91

Immeubles à usage commercial						
Bâle, Horburgstrasse 105	2'511	919	1964	05.08.16	7.20	0.29
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7'009	5'270	2010	01.06.19	30.36	0.10
Genève, Place Cornavin 10	2'778	381	1958	01.10.15	29.50	0.55
Lucerne, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11'005	11'462	1991	01.10.15	71.75	1.59
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2'543	4'302	1998	01.06.19	13.75	0.05
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5'444	2'386	1960/1971	01.06.19	30.08	0.10
Schleitheim, Breitestrasse 34	1'512	2'429	1991	15.11.15	3.16	0.11
Soleure, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2'315	1'225	1772	06.08.15	18.23	0.31
Soleure, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.16	3.03	0.08
St-Gall, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4'175	1'131	1920	01.10.15	27.70	0.64
Volketswil, Industriestrasse 20	21'975	35'414	2001	01.06.19	72.55	0.26
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5'216	1'791	1969/2014	01.01.19	23.74	0.63
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	86'871	202'620	1943	01.12.15	113.38	3.44
Zürich, Bahnhofstrasse 32	10'870	3'570	1914-1915	26.07.16	489.36	1.36
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3'626	1'638	1965	01.06.19	19.00	0.04
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	168'458	274'892			952.78	9.55

*Les revenus locatifs sont indiqués prorata temporis.

Localité, adresse	Surface locative (m2)	Superficie du terrain (m2)	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale CHF mios	Revenus locatifs nets CHF mios*
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8'839	4'942	2016	01.06.19	51.25	0.16
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2'267	2'389	1988	01.01.19	12.15	0.28
Genève, Quai du Seujet 30	2'748	390	1984	01.10.15	13.82	0.46
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.15	5.64	0.11
Liestal, Gestadeckplatz 6	1'598	409	1938	01.12.17	6.49	0.16
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5'682	2'029	1988	01.05.16	19.52	0.44
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8'423	10'403	2008	01.01.19	33.12	0.74
Zürich, Nansenstrasse 21	2'476	1'009	1928	01.06.19	18.12	0.05
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.19	9.08	0.02
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1'004	557	1893	01.06.19	8.44	0.02
Total immeubles mixtes	34'760	23'102			177.63	2.43

*Les revenus locatifs sont indiqués prorata temporis.

Localité, adresse	Surface locative (m2)	Superficie du terrain (m2)	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale CHF mios	Revenus locatifs nets CHF mios*
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Liestal, «Rebgarten»	0	4'568	2016-2019	01.04.16	60.18	0.00
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5'582	2018-2020	01.12.17	20.17	0.00
Martigny, Rue du Léman 24	0	6'838	2018-2020	29.11.17	23.18	0.00
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	0	27'713		04.12.15	8.98	0.00
Thônex, Route de Jussy	159	14'333		04.12.15	30.24	0.01
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	159	59'034			142.75	0.01
Total inventaire des immeubles	333'241	510'901			2'200.14	30.08

*Les revenus locatifs sont indiqués prorata temporis.

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

Univers de placement

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

Objectifs de placement

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement.

Stratégie de placements

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux. En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs. S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement.

VOTRE CONTACT AUPRES SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Marcel Hug
Directeur
Swiss Prime Anlagestiftung
Telefon: +41 58 317 17 90
marcel.hug@sps.swiss



Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten
Phone: +41 58 317 17 90



Zurich Office

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich
Phone: +41 58 317 17 90

Décharge

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions.