



Swiss Prime Fondation de placement

Rapport du 3^e trimestre 2019

INFORMATIONS SUR LE GROUPE DE PLACEMENTS

Dénomination	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situées en Suisse, logements min. 30% (objectif: >50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFI
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 d'émissions / de rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	Fin de mois, avec un préavis de 3 mois
Commission d'émission et de rachat	0.80% ¹
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 de 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

	Données en	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 218.3
Nombre d'immeubles		35	42	52	76
dont projets		5	6	6	5
Fortune totale	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 224.4
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 133.72
Prix d'émission par droit	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 142.79
Prix de rachat par droit	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 124.65
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.60	5.05
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72	29.50
Taux d'endettement	%	4.66	26.79	20.23	32.07
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	–
Rendement de placement	%	3.74 ¹	3.23	3.32	2.46 ²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2019

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

Explications sur le 3^e trimestre 2019

Généralités	<ul style="list-style-type: none">• L'intégration dans le portefeuille et la gestion d'actifs des immeubles acquis au 1^{er} juin 2019 s'est achevée avec succès.• A 3.28% sur base annuelle, le rendement de placement a évolué de manière très réjouissante, malgré la perte de loyers considérable due à la transformation du «Leuenhof».• Le Conseil de fondation a décidé, à fin août, de procéder à une 5^e émission dans la période allant du 1^{er} au 31 octobre 2019.• Le montant visé d'élève à env. 100 millions CHF, ce qui correspond à une augmentation de la VNI de 6.5%.• En cas de forte demande des investisseurs existants ou nouveaux, ce montant peut être augmenté à 125 millions CHF.• La libération aura lieu le 29 novembre 2019.
Gestion du portefeuille	<ul style="list-style-type: none">• Une analyse est en cours pour repérer le potentiel d'installations photovoltaïques supplémentaires dans le portefeuille.• Le mandat d'évaluation des immeubles au 1^{er} janvier 2020 a été adjugé à Wüest Partner comme premier évaluateur et à PwC comme second.• Le chantier de transformation de l'immeuble de Champ Baron à Genève, proche des missions diplomatiques, a démarré. Six appartements supplémentaires seront construits en attique; ceux-ci couvriront mieux les besoins des locataires locaux tout en créant une plus-value pour l'immeuble.• Dans l'immeuble en portefeuille Weinbergli à Lucerne, un accord avantageux a pu être conclu avec Swisscom afin de résilier le bail par anticipation. Cette solution permet de réduire divers coûts, d'assurer les délais et de bénéficier d'économies d'échelle, tant pour le projet de construction (160 appartements, début du chantier: octobre 2019, achèvement: fin de l'été 2022) que pour celui de la rénovation de cet immeuble commercial.
Acquisitions et ventes	<ul style="list-style-type: none">• Concernant le projet à Amriswil, le contrat d'achat, soumis à des conditions suspensives, a été enregistré le 6 septembre 2019. Le transfert de propriété aura lieu en automne 2021 après l'achèvement des immeubles. Très bien situés, ces trois immeubles comprendront 45 appartements, des surfaces commerciales et de restaurant ainsi que 100 places de stationnement.
Développement et construction	<ul style="list-style-type: none">• Zuchwil, Riverside: les travaux pour la demande d'autorisation de construire ont été terminés en septembre dernier de sorte que celle-ci a pu être déposée début octobre.• Liestal, Rebgarten: cet immeuble a été remis, le 29 août 2019, à Tertianum et les premiers locataires ont emménagé le 1^{er} octobre dernier.• Liestal, Gestadeckplatz: le bouquet final a été célébré à fin septembre 2019. L'immeuble devrait être prêt au printemps 2021 comme prévu.

Coup de projecteur

Projet de développement à Martigny, rue du Léman 24, en chantier

Swiss Prime Fondation de placement construit un immeuble d'appartements et de commerces au centre de Martigny à proximité de la gare. Le locataire principal est le Groupe Tertianum qui louera 39 appartements protégés et 68 chambres de soins. Outre un restaurant ouvert au public et exploité par le Groupe Tertianum, le rez-de-chaussée abritera des surfaces commerciales et des magasins. Au nombre de 28, des appartements locatifs occuperont les étages supérieurs.



Vue du sud-ouest



Commerces et magasins



Vue du sud-est

Après l'obtention du permis de construire et l'attribution, en décembre 2018, du mandat d'entreprise totale à HRS Real Estate, la SFP a commencé les travaux au printemps de cette année. Le comité chargé de la construction se compose de SFP, HRS, Kontur et Tertianum, l'exploitant principal.



Pose de la première pierre le 3 octobre 2019

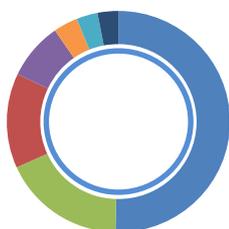
Il est prévu que le chantier s'achève avant l'été 2021 avec l'emménagement des habitants du centre résidentiel et de soins «Les Marronniers», situé également à Martigny. Swiss Prime Fondation de placement investit quelque 48 millions CHF (terrain compris) dans ce projet. Le bail de longue durée conclu avec le Groupe Tertianum assure déjà au démarrage du projet env. 65% des revenus locatifs futurs.

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Par affectations

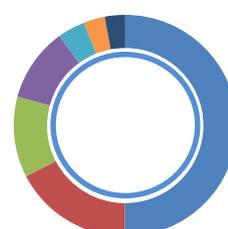
Revenus locatifs prévisionnels
30.09.2019

Logement	50.42%
Vente	17.79%
Bureau	13.83%
Industrie	8.34%
Cinéma et restauration	3.55%
Parking	3.09%
Entrepôts	2.98%



31.12.2018

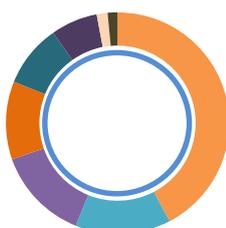
Logement	50.04%
Bureau	17.37%
Vente	11.80%
Industrie	10.79%
Cinéma et restauration	3.99%
Parking	3.05%
Entrepôts	2.96%



Par régions

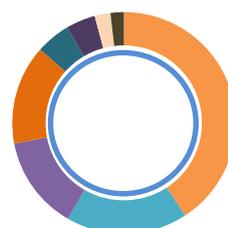
Valeurs vénales
30.09.2019

Zurich	42.29%
Suisse méridionale	13.85%
Suisse du Nord-Ouest	13.58%
Arc lémanique	11.39%
Suisse orientale	9.08%
Suisse centrale	6.80%
Berne	1.60%
Suisse romande	1.41%



31.12.2018

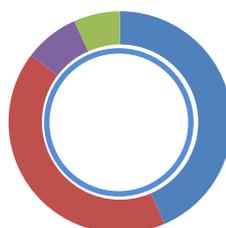
Zurich	40.74%
Suisse méridionale	17.62%
Suisse du Nord-Ouest	13.65%
Arc lémanique	14.52%
Suisse orientale	4.96%
Suisse centrale	4.30%
Berne	2.28%
Suisse romande	1.93%



Par affectations

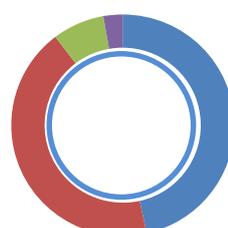
Valeurs vénales
30.09.2019

Usage commercial	43.50%
Logement	41.79%
Immeubles mixtes	8.01%
Terrains à bâtir, bât. à démolir inclus, et chantiers en cours	6.70%



31.12.2018

Usage commercial	46.53%
Logement	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 (m ²)	Superficie du terrain (m ²)	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale mios CHF	Revenus locatifs prévis. mios CHF ¹
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1'716	2'865	1954-1956	01.02.16	4.04	0.18
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2'506	2'911	2017-2019	06.06.17	16.57	0.22
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4'276	5'313	2010	01.01.19	20.14	0.65
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.18	4.25	0.11
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.18	2.41	0.07
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.18	3.00	0.08
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.18	2.33	0.07
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.18	2.39	0.07
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.18	2.26	0.07
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.18	1.40	0.05
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14'461	19'182	2011-2014	01.01.19	78.45	2.24
Conthey, rue du Collège 20, 22, 24	3'532	4'778	1987	01.01.19	10.14	0.36
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2'126	3'015	2018	01.04.19	15.13	0.27
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4'232	3'064	1993	01.01.19	21.76	0.74
Genève, chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6'256	5'132	1986	01.11.18	63.43	1.45
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.18	2.40	0.07
Manno, Via Norello 17a	2'651	2'922	2008	01.10.17	10.74	0.30
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1'285	1961	01.11.18	2.36	0.07
Neuchâtel, rue des Usines 37, «La Résidence»	2'509	1'505	2016	01.03.18	27.87	0.83
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.15	3.02	0.08
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16	3.33	0.10
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16	4.20	0.11
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.15	3.65	0.11
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.15	1.84	0.06
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1'740	3'530	2010	15.11.15	6.18	0.20
Trimbach, Baslerstrasse 81	1'174	918	1960	01.12.15	5.89	0.20
Vessy, chemin des Bücherons 10, 10a	1'762	3'664	2010	15.02.19	9.52	0.37
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.19	3.28	0.03
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1'944	3'874	1972	01.01.19	10.47	0.31
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.16	1.57	0.05
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1'624	2'879	1959	01.01.19	7.28	0.24
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1'535	1'945	1988	01.01.19	7.73	0.22
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1'361	1931	01.06.19	6.76	0.05
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2'170	968	1910	01.06.19	20.60	0.19
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14'286	7'248	2012-2015	01.12.15	177.15	3.94
Total immeubles d'habitation (en location directe)	79'015	85'237			563.54	14.18

¹ Les revenus locatifs prévisionnels sont indiqués prorata temporis.

Localité, adresse	Surface locative (m ²)	Superficie du terrain (m ²)	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale mios CHF	Revenus locatifs prév. mios CHF ¹
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzone, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9'863	7'115	2014-2016	01.12.15	40.82	1.37
Court, rue du Temple 1, 3	1'247	2'798	1987	26.02.16	2.59	0.20
Couvet, rue du Parc 19	867	1'497	1987	24.02.16	3.39	0.24
Crans-Montana, route des Cheminots	16'786	32'064	1930-2009	05.07.17	175.16	6.06
Ecublens, chemin des Crêts 28 / chemin des Vignes	454	1'959	1979	25.02.16	2.89	0.14
Ecublens, chemin des Vignes 21	275	1'255	1999	01.03.16	1.57	0.06
Glion, route de Glion 111	11'455	10'978	1880-1991	05.07.17	92.74	3.33
Heimenschwand, Schibistei 4	2'153	2'635	2008	01.09.16	10.08	0.39
Martigny, avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1'923	1'500	1987	01.03.16	3.44	0.41
Saxon, route de Léman 29a	5'172	5'584	2015	01.03.16	27.28	1.03
Winterthur, Wüflingerstrasse 193	653	1'251	1950/2005	12.11.15	3.59	0.13
Total immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	50'848	68'636			363.55	13.37
Immeubles à usage commercial						
Bâle, Horburgstrasse 105	2'511	919	1964	05.08.16	7.20	0.43
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7'009	5'270	2010	01.06.19	30.36	0.40
Genève, place Cornavin 10	2'778	381	1958	01.10.15	29.50	0.85
Lucerne, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11'005	11'462	1991	01.10.15	72.30	2.36
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2'543	4'302	1998	01.06.19	13.75	0.21
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5'444	2'386	1960/1971	01.06.19	30.08	0.42
Schleitheim, Breitestrasse 34	1'512	2'429	1991	15.11.15	3.16	0.16
Soleure, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2'315	1'225	1772	06.08.15	18.23	0.52
Soleure, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.16	3.04	0.12
St-Gall, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4'175	1'131	1920	01.10.15	27.70	0.95
Volketswil, Industriestrasse 20	21'975	35'414	2001	01.06.19	72.55	1.03
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5'216	1'791	1969/2014	01.01.19	23.74	0.94
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	86'871	202'620	1943	01.12.15	114.92	5.05
Zurich, Bahnhofstrasse 32	10'870	3'570	1914-1915	26.07.16	499.47	2.05
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3'626	1'638	1965	01.06.19	19.00	0.17
Total immeubles à usage commercial	168'458	274'892			964.99	15.67
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8'839	4'942	2016	01.06.19	51.25	0.65
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2'267	2'389	1988	01.01.19	12.15	0.42
Genève, quai du Seujet 30	2'748	390	1984	01.10.15	13.82	0.69
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.15	5.64	0.16
Liestal, Gestadeckplatz 6	1'598	409	1938	01.12.17	6.49	0.24
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5'682	2'029	1988	01.05.16	19.52	0.66
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8'423	10'403	2008	01.01.19	33.12	1.11
Zurich, Nansenstrasse 21	2'476	1'009	1928	01.06.19	18.12	0.18
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.19	9.08	0.08
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1'004	557	1893	01.06.19	8.44	0.07
Total immeubles mixtes	34'760	23'102			177.63	4.26

¹ Les revenus locatifs prévisionnels sont indiqués prorata temporis.

Localité, adresse	Sur- face lo- cative (m ²)	Superficie du terrain (m ²)	Année de cons- truction	Date d'acqui- sition	Valeur vénales mios CHF	Revenus locatifs prévis. mios CHF ¹
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir et bâtiments en construction inclus						
Liestal, «Rebgarten»	0	4'568	2016- 2019	01.04.16	63.13	0.00
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5'582	2018- 2020	01.12.17	23.02	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	191	14'333		04.12.15	30.24	0.02
Total terrains à bâtir, bâtiments à démolir et bâtiments en construc- tion inclus	191	59'034			148.56	0.02
Total portefeuille immobilier	333'272	510'901			2'218.27	47.49

¹ Les revenus locatifs prévisionnels 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 lieu, 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 participation 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 stratégie de détention et d'exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par des 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 au logement, 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.

Lors de la location, 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 leur 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 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 AUPRÈS DE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Marcel Hug
Directeur
Swiss Prime Fondation de placement
Tél. +41 58 317 17 90
marcel.hug@sps.swiss



Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Frohburgstrasse 1
4601 Olten
Tél. +41 58 317 17 90



Bureau de Zurich

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich
Tél. +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.