



Swiss Prime Fondation de placement

Rapport du 4^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	30.12.2019 ²
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6
Nombre d'immeubles		35	42	52	78
dont projets		5	6	6	6
Fortune totale	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33
Prix d'émission par droit	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49
Prix de rachat par droit	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.60	4.95
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72	26.07
Taux d'endettement	%	4.66	26.79	20.23	29.37
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	3.51

¹ Calcul sur 460 jours

² Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au début du mois de mars 2020

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

Explications sur le 4^e trimestre 2019

Généralités	<ul style="list-style-type: none">• Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse boucle l'exercice 2019 sur des résultats réjouissants.• Le rendement de placement a augmenté, au cours de l'exercice écoulé, à 3.51% (exercice précédent 3.32%). Il comprend un effet exceptionnel (2.6 millions CHF) dû à la baisse du taux d'imposition dans le canton de Vaud.• L'acquisition de portefeuilles et la bonne gérance immobilière se sont traduites par une hausse de la valeur vénale du parc immobilier à 2 265,6 millions CHF au 31 décembre 2019, contre 1630.1 millions CHF à fin 2018.• Compte tenu de la cinquième émission bouclée en novembre dernier et dont le produit s'est élevé à 74 millions CHF, 254 millions CHF de fonds propres ont été récoltés au total en 2019.• Le nombre d'institutions de prévoyance qui investissent dans le groupe de placements a progressé de 250 à 280 environ.
Gestion du portefeuille	<ul style="list-style-type: none">• Le projet de développement «Rebgarten» à Liestal a été remis, en octobre 2019 comme prévu, au groupe Tertianum, son exploitant. Ce projet pilote dans le domaine du cadre de vie des seniors offre en situation centrale un mix novateur d'appartements protégés et de chambres médicalisées. Le fait que ce bâtiment répond à un besoin se reflète dans le taux d'occupation et l'écho positif dans le public.• Le projet de transformation le plus important est le «Leuenhof» à Zurich. L'avancement des travaux est tel que la date de la remise des locaux au groupe Pictet, le locataire principal se confirme. Ainsi, le revenu locatif des quelque 8 000 m² de bureaux sera enregistré à partir de juillet prochain.
Acquisitions et ventes	<ul style="list-style-type: none">• Un contrat d'achat conditionnel signé en 2017 pour l'acquisition d'un terrain constructible à Viège est devenu définitif au 4^e trimestre 2019. En outre, une parcelle adjacente a été achetée au cours du même trimestre, de sorte que le projet de construction «Litterna» pourra être réalisé conformément au plan de quartier autorisé.
Développement et construction	<ul style="list-style-type: none">• Le projet «Thônex» à Genève a été autorisé à fin 2019 sans opposition et le chantier pourra démarrer début 2020.• La première étape de construction du projet «Riverside» à Zuchwil n'a pas non plus rencontré d'opposition. Le permis de construire est attendu pour début 2020. Le permis de construire a été délivré en janvier 2020, afin que la construction puisse commencer au printemps 2020 comme prévu.• Le projet à la «Gestadeckplatz» à Liestal progresse selon les plans. La commercialisation des appartements a commencé et rencontre un écho très positif.• Un mois seulement après la délivrance du permis de construire, le projet de développement «Weinbergli» à Lucerne a pu être mis en chantier en octobre 2019. Vous trouverez plus d'informations sur ce projet dans la rubrique «Coup de projecteur» ci-après.

Coup de projecteur

Projet de développement à Lucerne, Ensemble d'habitation «Weinbergli»

Dans le quartier de Tribtschen à Lucerne, à quelques pas de la gare, du KKL (Palais de la culture et des congrès de Lucerne) et du lac, sera construit le grand ensemble «Weinbergli», qui comptera environ 160 appartements aux normes de construction très élevées ainsi que des espaces destinés au commerce de détail au rez-de-chaussée. «Weinbergli» se compose de trois bâtiments, soit les immeubles Punkthaus et Winkelhaus à construire ainsi que l'immeuble commercial existant, formant une cour intérieure. Cette place centrale crée un espace de vie ainsi qu'une plus-value pour tout le quartier et confère une touche d'élégance urbaine à l'ensemble.

Les appartements offriront entre 1 ½ et 4 ½ pièces, deux tiers d'entre eux étant conçus de manière à mélanger les âges, principalement des couples et des célibataires.



Vue de Winkelhaus



Vue de la cour intérieure



Vue de Winkelhaus

Le permis de construire a été délivré début septembre 2019 et le contrat d'entreprise totale a été signé le même mois. Le chantier a déjà pu démarrer en octobre 2019. La remise des constructions aux nouveaux locataires sera échelonnée entre mai et octobre 2021.



Vue du salon



Vue de la cuisine et de la salle à manger

Swiss Prime Fondation de placement investit quelque 70 millions CHF (hors terrain) dans le projet «Weinbergli». Un bail à long terme a déjà été signé avec un détaillant leader du marché et couvrant env. 60% de la surface du rez-de-chaussée. Les immeubles d'appartements et l'immeuble de bureaux existant figureront séparément dans l'inventaire des immeubles.

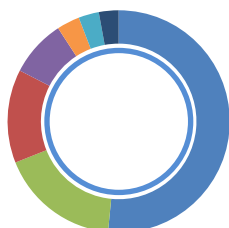
Les constructions neuves et les transformations qui seront réalisées dans cette situation centrale de Lucerne sont exemplaires de la stratégie de Swiss Prime Fondation de placement visant à la densification et à la durabilité de l'aménagement du territoire.

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

Par affectations

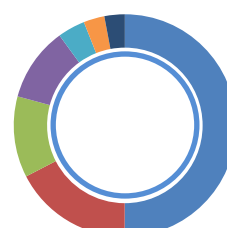
Revenus locatifs prévisionnels
31.12.2019

Logement	51.53%
Vente	17.44%
Bureau	13.59%
Industrie	8.27%
Cinéma et restauration	3.33%
Parking	2.97%
Entrepôts	2.87%



31.12.2018

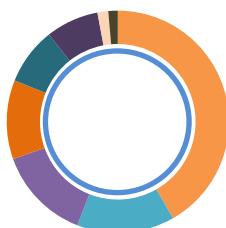
Logement	50.04%
Bureau	17.37%
Vente	11.80%
Industrie	10.79%
Cinéma et restauration	3.99%
Parking	3.05%
Entrepôts	2.96%



Par régions

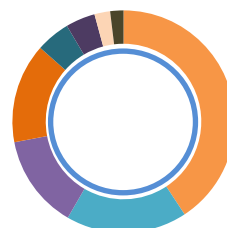
Valeurs vénales
31.12.2019

Zurich	41.73%
Suisse méridionale	14.21%
Suisse du Nord-Ouest	13.61%
Arc lémanique	11.51%
Suisse orientale	8.30%
Suisse centrale	7.70%
Berne	1.57%
Suisse romande	1.37%



31.12.2018

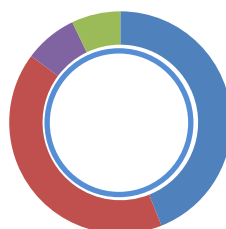
Zurich	40.74%
Suisse méridionale	17.62%
Suisse du Nord-Ouest	13.65%
Arc lémanique	14.52%
Suisse orientale	4.96%
Suisse centrale	4.30%
Berne	2.28%
Suisse romande	1.93%



Par affectations

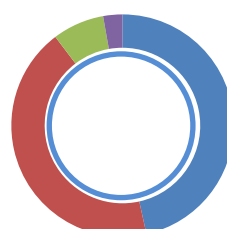
Valeurs vénales
31.12.2019

Usage commercial	43.96%
Logement	41.23%
Immeubles mixtes	7.70%
Terrains à bâtir, bât. à démolir inclus, et chantiers en cours	7.11 %



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	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
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1'716	2'865	1954- 1956	01.02.16	4.19	0.24
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2'506	2'911	2017- 2019	06.06.17	16.07	0.37
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4'276	5'313	2010	01.01.19	20.19	0.86
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.18	4.25	0.15
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.18	2.48	0.10
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.18	3.03	0.11
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.18	2.36	0.09
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.18	2.43	0.10
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.18	2.40	0.09
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.18	1.40	0.07
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14'461	19'182	2011- 2014	01.01.19	77.73	2.93
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3'532	4'778	1987	01.01.19	10.14	0.48
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2'126	3'015	2018	01.04.19	15.12	0.41
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4'232	3'064	1993	01.01.19	22.08	0.98
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6'256	5'132	1986	01.11.18	66.76	1.93
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.18	2.40	0.09
Manno, Via Norello 17a	2'651	2'922	2008	01.10.17	9.37	0.40
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1'285	1961	01.11.18	2.39	0.10
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2'509	1'505	2016	01.03.18	27.72	1.12
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.15	3.03	0.11
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16	3.38	0.13
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16	4.29	0.15
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.15	3.65	0.14
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.15	1.79	0.08
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1'740	3'530	2010	15.11.15	6.41	0.27
Trimbach, Baslerstrasse 81	1'174	918	1960	01.12.15	5.88	0.27
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	1'762	3'664	2010	15.02.19	9.78	0.53
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.19	2.59	0.05
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1'944	3'874	1972	01.01.19	10.86	0.41
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.16	1.57	0.06
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1'624	2'879	1959	01.01.19	7.26	0.32
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1'535	1'945	1988	01.01.19	7.74	0.30
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1'361	1931	01.06.19	8.24	0.09
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2'170	968	1910	01.06.19	19.99	0.33
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14'286	7'248	2012- 2015	01.12.15	177.16	5.26
Total Immeubles d'habitation (en location directe)	79'015	85'237			566.13	19.13

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 prévis. 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	41.24	1.83
Court, Rue du Temple 1, 3	1'247	2'798	1987	26.02.16	2.28	0.27
Couvet, Rue du Parc 19	867	1'497	1987	24.02.16	3.33	0.33
Crans-Montana, Route des Cheminots	16'786	32'064	1930-2009	05.07.17	175.87	8.07
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1'959	1979	25.02.16	2.75	0.18
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1'255	1999	01.03.16	1.58	0.08
Glion, Route de Glion 111	11'455	10'978	1880-1991	05.07.17	93.82	4.45
Heimenschwand, Schibistei 4	2'153	2'635	2008	01.09.16	10.10	0.52
Liestal, «Rebgarten»	6'552	4'568	2016-2019	01.04.16	64.33	0.44
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1'923	1'500	1987	01.03.16	3.29	0.55
Saxon, Route de Léman 29a	5'172	5'584	2015	01.03.16	27.59	1.37
Winterthur, Wülfingerstrasse 193	653	1'251	1950/2005	12.11.15	3.75	0.17
Total Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	57'400	73'204			429.93	18.26
Immeubles à usage commercial						
Bâle, Horburgstrasse 105	2'511	919	1964	05.08.16	6.45	0.58
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7'009	5'270	2010	01.06.19	30.28	0.70
Genève, Place Cornavin 10	2'778	381	1958	01.10.15	29.59	1.17
Lucerne, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11'005	5'158	1991	01.10.15	30.73	2.98
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2'543	4'302	1998	01.06.19	12.95	0.37
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5'444	2'386	1960/1971	01.06.19	29.21	0.74
Schleitheim, Breitstrasse 34	1'544	2'429	1991	15.11.15	3.20	0.22
Soleure, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2'315	1'225	1772	06.08.15	18.62	0.74
Soleure, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.16	3.08	0.16
St-Gall, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4'175	1'131	1920	01.10.15	28.58	1.26
Volketswil, Industriestrasse 20	21'975	35'414	2001	01.06.19	72.77	1.81
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5'216	1'791	1969/2014	01.01.19	23.47	1.26
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82'432	202'620	1943	01.12.15	117.06	7.53
Zurich, Bahnhofstrasse 32	10'870	3'570	1914-1915	26.07.16	509.58	2.73
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3'626	1'638	1965	01.06.19	18.57	0.30
Total Immeubles à usage commercial	164'052	268'588			934.14	22.53
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8'839	4'942	2016	01.06.19	49.17	1.12
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2'267	2'389	1988	01.01.19	12.15	0.56
Genève, Quai du Seujet 30	2'748	390	1984	01.10.15	13.06	0.91
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.15	5.59	0.21
Liestal, Gestadeckplatz 6	1'598	409	1938	01.12.17	6.43	0.33
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5'682	2'029	1988	01.05.16	19.75	0.88
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8'423	10'403	2008	01.01.19	32.99	1.48
Zurich, Nansenstrasse 21	2'476	1'009	1928	01.06.19	17.75	0.32

Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.19	9.36	0.15
Zurich, Waffenzplatzstrasse 40	1'004	557	1893	01.06.19	8.15	0.12
Total Immeubles mixtes	34'760	23'102			174.40	6.08

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 prévis. mios CHF ¹
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir et bâtiments en construction inclus						
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5'582	2018-2020	01.12.17	26.41	0.00
Luzern, Weinberglistrasse (Neubau)	0	6'304	2019-2021	01.10.15	52.95	0.00
Martigny, Rue du Léman 24	0	6'838	2018-2020	29.11.17	27.64	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	34.35	0.02
Visp, Litternagrund	0	5'650		01.10.19	10.66	0.00
Total terrains à bâtir, bâtiments à démolir et bâtiments en construction inclus	191	66'420			160.99	0.02
Total portefeuille immobilier	335'418	516'551			2'265.59	66.03

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.