SFP

SFP Fondation de placements

GROUPE DE PLACEMENTS SFP AST SWISS REAL ESTATE

PROSPECTUS

Le présent prospectus ainsi que les directives de placement intégrées, les statuts, le règlement de la fondation, le règlement de l'organisation et le règlement sur les frais et coûts régissent et précisent les relations entre les investisseurs et SFP Fondation de placements. Ces documents servent de base à la souscription et au rachat de droits vis-à-vis de la Fondation de placements. Le prospectus est une information sur les produits au sens de l'art. 37 al. 2 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) des 10 et 22 juin 2011.

En cas de contradictions, la loi, les pratiques juridiques qui en découlent, les statuts, le règlement ainsi que les autres règlements spéciaux éventuels prévalent sur le prospectus. En cas de contradiction, les directives de placement contenues dans le prospectus prévalent également sur les dispositions restantes du prospectus.

1 INFORMATION RELATIVE À LA FONDATION DE PLACEMENTS

SFP Fondation de placements est une fondation de droit suisse au sens des art. 53g et suivants de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982 et des art. 80 et suivants du Code civil suisse (CC) du 10 décembre 1907 ; elle est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) conformément à l'art. 64A al. 2 BVG.

Le cercle des investisseurs de la Fondation se limite aux institutions suivantes :

a) les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse et les autres institutions de droit privé ou public exonérées d'impôts ayant leur siège en Suisse et œuvrant d'après leurs objectifs dans le domaine de la prévoyance professionnelle ;
b) les personnes morales qui gèrent les placements collectifs des institutions visées à la lettre a sont sous la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent dans la Fondation uniquement des fonds pour ces institutions.

La direction décide de l'admission de nouveaux investisseurs.

2 INFORMATIONS RELATIVES À LA FORTUNE

La fortune de la Fondation se compose de la fortune de base et de la fortune de placement.

La fortune de base se compose du capital de dotation qui s'élève à CHF 100 000.00 et du reste de la fortune de la Fondation qui ne constitue pas une fortune de placement.

La fortune de placement comprend des parts identiques, sans valeur nominale et non cessibles des investisseurs. Les parts ne sont pas des titres ; elles font l'objet d'une saisie comptable. La mise en gage de parts ainsi que leur libre négoce ne sont pas admis. Dans des cas individuels fondés, une cession de parts entre investisseurs est admise sous condition de l'approbation préalable écrite de la direction. La décision de la direction est définitive. La cession de parts doit être réalisée exclusivement par l'intermédiaire de SFP Fondation de placements.

SFP Fondation de placements investit dans des valeurs liquides, des hypothèques et/ou des biens immobiliers conformément à l'orientation des placements des groupes de placements respectifs et dans le respect des principes et directives en matière de placement de capitaux d'institutions de prévoyance du personnel LPP ainsi que des dispositions d'exécution, notamment de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Le groupe de placements respectif est comptabilisé de façon séparée et est économiquement indépendant d'autres groupes de placements.

3 RÉGIME FISCAL APPLICABLE À LA FONDATION DE PLACEMENTS

Étant donné que ses revenus et ses éléments de fortune sont exclusivement affectés à des fins de prévoyance professionnelle, la Fondation de placements est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes conformément à l'art. 80 al. 2 LPP et à l'art. 23 al. 1 let. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) du 14 décembre 1990. Elle n'est pas exonérée des impôts réels, des impôts fonciers et des droits sur les mutations, en particulier de l'impôt sur les gains immobiliers et les droits de mutation (art. 80 al. 3 et 4 LPP).

La distribution de revenus de SFP Fondation de placements n'est pas soumise à l'impôt fédéral anticipé. Par conséquent, la distribution est effectuée sans déduction de l'impôt anticipé.

Les parts ne sont pas soumises aux droits de timbre.

4 RISQUES PARTICULIERS

4.1 Principes généraux

Les investissements sont soumis aux risques habituels spécifiques à l'immobilier qui résultent de la localisation des terrains et biens immobiliers, des risques environnementaux, des risques d'évaluation, de l'évolution des taux d'intérêt, etc.

Le prix du rachat de parts dépend entre autres de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placements. En cas d'évolution négative, l'investisseur encourt le risque d'une perte partielle ou complète du capital qu'il a investi. Ce groupe de placements présente un risque hypothétique faible à moyen.

Les investisseurs doivent comprendre qu'un investissement dans le groupe de placements comporte des risques. Un investissement dans le groupe de placements devrait être effectué uniquement par des investisseurs expérimentés qui sont en mesure d'évaluer les risques et opportunités d'un investissement dans le groupe de placements également indépendamment de l'information présentée dans ce prospectus. L'atteinte de l'objectif de placement ne peut être garantie.

Plusieurs risques sont présentés ci-après sous forme plus détaillée.

4.2 Performances des placements immobiliers

Les performances et la valeur commerciale des placements immobiliers sont soumises à de multiples facteurs qui échappent au contrôle de SFP Fondation de placements. Notons à titre d'exemple le risque inhérent au marché, les changements défavorables du contexte économique, les conditions défavorables du marché local, les risques de vacance ainsi que les risques liés à l'acquisition, au financement, à la possession, à l'exploitation et à la cession de biens immobiliers.

4.3 Liquidité

Tant les biens immobiliers acquis pour le portefeuille que les placements collectifs avec les biens immobiliers qu'ils détiennent sont principalement des placements non liquides exposés à des risques opérationnels, règlementaires, financiers et autres. Cela peut entraîner une grande incertitude des prévisions quant à l'évolution future de leur valeur. Par conséquent, les groupes de placements ou les placements collectifs qu'ils détiennent sont soumis à des risques d'évaluation. La valeur nette d'inventaire du groupe de placements à un moment donné est donc susceptible de différer largement de la valeur effective. En outre, un placement immobilier ou collectif peut subir une perte importante ou totale, même lorsque le gérant de fortune mandaté par la Fondation de placements analyse, sélectionne et contrôle en permanence les placements collectifs selon une procédure de due diligence structurée et éprouvée.

Des délais de résiliation d'assez longue durée sont prévus pour la restitution de parts en raison de l'illiquidité des placements immobiliers et collectifs. Par ailleurs, le rachat est susceptible d'être repoussé.

4.4 Financement externe

Un nantissement est possible dans le cadre des directives de placement. Dans le cas idéal, le financement externe peut augmenter les rendements pour les investisseurs. Du fait de l'effet de levier de cet endettement, ces placements peuvent présenter toutefois un risque de perte élevé en cas de baisse des prix de l'immobilier.

4.5 Assurance

Les investissements dans des biens immobiliers peuvent comporter des risques d'assurance car SFP Fondation de placements n'a pas d'influence sur l'existence d'une assurance dommages pour les biens immobiliers des placements collectifs.

4.6 Biens immobiliers et leur lieu d'implantation

Lors de la sélection de biens immobiliers, le lieu d'implantation et son développement se voient généralement accorder une grande importance. Par ailleurs, divers autres facteurs, par exemple la viabilité, le type d'utilisation, la qualité de la construction et les taxes, l'attractivité du bâtiment et la valeur du bien immobilier, exercent une influence.

4.7 Planification de la construction

Des conditions imposées par les autorités ainsi que des problèmes de planification et réalisation de l'édifice peuvent occasionner des retards en termes de délais. La planification et la budgétisation comportent un risque de dépassement des coûts. Les éléments suivants peuvent avoir des effets négatifs sur la rentabilité d'un projet de construction : défauts, réalisation non conforme ou vices de construction pouvant causer des frais d'entretien ou d'assainissement inattendus et supérieurs à la moyenne. Des manques à gagner peuvent survenir en rapport avec des problèmes de location de biens immobiliers neufs ou développés.

4.8 Utilisation des biens immobiliers

Les rendements locatifs de biens immobiliers sont soumis à des variations conjoncturelles et à des restrictions relevant du droit du bail. Les besoins en surface locative dépendent généralement directement de la situation économique actuelle et du développement de la population. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de vacance ainsi que d'éventuelles pertes de revenus locatifs. De plus, certains biens immobiliers sont soumis à un risque administratif accru ainsi qu'à d'éventuelles difficultés d'ordre technique.

4.9 Risques environnementaux

Les biens immobiliers et les projets sont soumis à un contrôle des risques environnementaux lors de leur acquisition et, respectivement, avant le lancement des travaux. Lors de nuisances ou problèmes environnementaux identifiables, soit les frais attendus sont intégrés dans l'analyse des risques, respectivement le calcul du prix d'achat, soit un dédommagement est convenu avec le vendeur, soit il est renoncé à l'achat du bien immobilier.

La possibilité d'une contamination inconnue du site qui est découverte par la suite ne peut être toutefois exclue de manière généralisée. Ces déchets peuvent occasionner des frais d'assainissement imprévus considérables, avec des effets correspondants sur l'évaluation de la fortune du groupe de placements.

4.10 Risques d'évaluation

L'évaluation de biens fonciers dépend de nombreux facteurs et relève notamment d'une certaine estimation subjective de ces facteurs. De ce fait, les valeurs des biens fonciers définies et contrôlées par les experts chargés des estimations et leurs auxiliaires peuvent diverger du prix à obtenir lors de la vente du bien foncier étant donné que le prix de vente dépend de l'offre et de la demande à la date de la vente.

4.11 Évolution des taux d'intérêt

Les variations des taux d'intérêt sur les marchés financiers ont un impact direct sur les taux hypothécaires et les taux d'actualisation. Ceux-ci peuvent à leur tour exercer des effets directs sur les frais de financement, l'évolution des revenus locatifs ainsi que la valeur des biens immobiliers.

4.12 Violations des directives de placement

De la perspective de SFP Fondation de placements, il n'est pas exclu qu'un gestionnaire de fortune procède de facto à des placements contraires au prospectus et aux directives de placement du groupe de placements (p. ex. en ce qui concerne le financement externe). Les violations des directives de placement peuvent avoir des conséquences réglementaires ou de droit civil pour SFP Fondation de placements ou augmenter les risques (et de ce fait les pertes potentielles) pour les investisseurs. SFP Fondation de placements s'efforce toutefois d'empêcher de tels scénarios.

4.13 Cotation en bourse

Les placements collectifs non cotés en bourse suivent en partie des stratégies d'investissement complexes. Leurs structures de placement peuvent présenter des risques qui n'existent pas dans la même mesure avec d'autres investissements (p. ex. titres cotés en Bourse).

Les placements immobiliers indirects cotés sont plus volatiles que les placements immobiliers directs et présentent une corrélation plus élevée avec des actions et des marchés obligataires.

5 INFORMATIONS SUR LES ORGANES ET L'ORGANISATION DE LA FONDATION DE PLACEMENTS

5.1 Principe général

Tous les mandataires nommés ci-après exercent leur activité actuellement et jusqu'à nouvel ordre.

5.2 Assemblée des investisseurs

L'organe suprême de la Fondation de placements est l'assemblée des investisseurs. L'assemblée des investisseurs adopte les dispositions sur l'organisation, l'administration et le contrôle de la Fondation de placements.

5.3 Conseil de fondation

Le conseil de fondation est l'organe de direction. À l'exception des tâches directement liées à la direction suprême de la Fondation de placements, il délègue la direction à des tiers. Par ailleurs, il désigne le gérant de fortune et le Compliance Office.

Le conseil de fondation promulgue les directives de placement.

Membres du conseil de fondation :

Président	Adrian Schenker
Vice-président	Alexander Vögele
Membre	Torsten de Santos

5.4 Direction

Conformément au règlement de la fondation, le conseil de fondation a délégué la direction à Swiss Finance & Property AG, Untermüli 7, 6300 Zoug. Swiss Finance & Property AG est titulaire d'une autorisation de distribuer des placements émise par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Swiss Finance & Property AG est entre autres spécialisée dans la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux. Elle dispose d'un capital-actions libéré de CHF 1 400 000.00.

La direction est placée sous les ordres du conseil de fondation et présente ses rapports périodiquement, voire immédiatement en cas de circonstances exceptionnelles, au conseil de fondation et à la commission de placement (cf. ce concernant le point 5.7 «Commission de placement»). Les détails sont régis par un contrat de gestion signé entre SFP Fondation de placements et Swiss Finance & Property AG.

La direction est chargée, entre autres activités, de la surveillance du calcul de la valeur nette d'inventaire et de la comptabilité du groupe de placements. Elle règle également les détails relatifs à l'émission (engagements de capital inclus) et au rachat de droits.

La direction peut déléguer partiellement ou intégralement certaines tâches tout en continuant d'en assumer la responsabilité.

5.5 Gestion de fortune

Swiss Finance & Property Funds AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zurich, a été désignée comme gérant de fortune par le conseil de fondation. Swiss Finance & Property Funds AG est notamment spécialisée dans la gestion de portefeuilles immobiliers. Elle est titulaire d'une autorisation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que direction du fonds. Le respect de l'art. 48f al. 4 OPP 2 est ainsi assuré. À ces fins, un contrat de gestion de fortune a été conclu entre SFP Fondation de placements et Swiss Finance & Property Funds AG. Il incombe à la gestionnaire de fortune de prendre les décisions en matière de placement (sous réserve de l'approbation des décisions de placement par le conseil de fondation), de diriger et gérer prudemment la fortune du groupe de placements et de piloter et surveiller les différentes transactions immobilières dans le cadre des dispositions applicables. Elle peut soumettre des propositions de modification des directives de placement.

5.6 Délégation de tâches partielles

Swiss Finance & Property Funds AG peut déléguer des tâches partiellement ou intégralement, sachant que Swiss Finance & Property Funds AG continue d'assumer la responsabilité de la gestion de la fortune par rapport à SFP Fondation de placements.

5.7 Gestion immobilière

Par ailleurs, SFP Fondation de placements a délégué à Swiss Finance & Property Funds AG diverses tâches liées à l'achat et à la vente de biens immobiliers et à la gestion immobilière. La gestion de biens immobiliers et l'entretien technique peuvent être confiés à des spécialistes en gestion sur site.

5.8 Experts en estimation

SFP Fondation de placements doit faire expertiser chaque bien foncier qu'elle veut acquérir ou céder par au moins un expert en estimation indépendant. Un deuxième expert en estimation indépendant est sollicité lors de transactions avec des proches ou de conflits d'intérêts. La valeur marchande des biens fonciers est contrôlée par l'expert en estimation une fois par an.

SFP Fondation de placements fait contrôler les projets de construction quant à leur conformité prévue avec le marché et leur adéquation. Après achèvement des constructions, SFP Fondation de placements fait estimer leur valeur marchande.

SFP Fondation de placements a nommé les experts en estimation permanents et indépendants suivants pour le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate.

- Marco Feusi, Wüest Partner AG, Zurich
- Iván Antón, Wüest Partner AG, Zurich

5.9 Organe de révision

Les tâches de l'organe de révision, PricewaterhouseCoopers AG, dont le siège se situe à Zurich, sont déterminées par l'art. 10 OFP (ou l'art. 52c LPP par analogie). Elles comprennent notamment le contrôle des comptes annuels ainsi que le contrôle de l'organisation, de l'activité de la direction et des autres organes mandatés par le conseil de fondation et de l'activité de placement de la fortune au regard du respect des dispositions légales, statutaires et règlementaires.

5.10 Compliance Office

Sur la base du règlement de fondation de SFP Fondation de placements, le conseil de fondation a institué un Compliance Office dont les tâches sont assumées par Swiss Finance & Property AG.

Le Compliance Office est indépendant de la direction et de la gestion de fortune. Swiss Finance & Property AG s'engage à accomplir les mesures organisationnelles nécessaires à la garantie de l'indépendance.

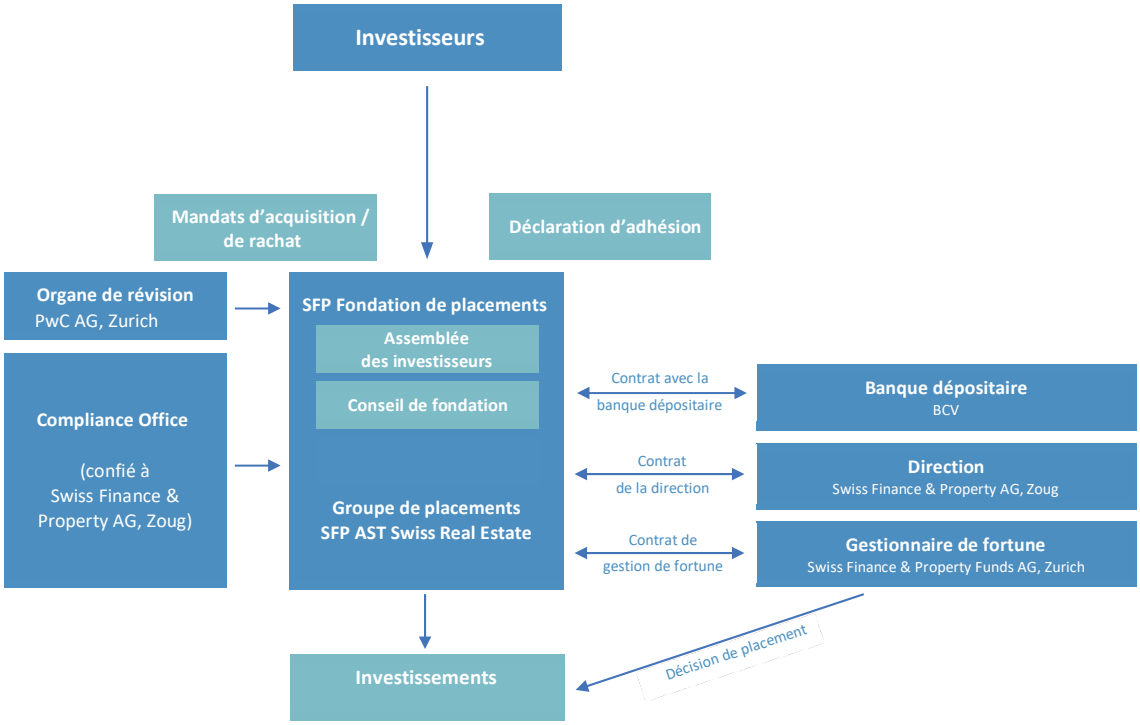
5.11 Banque dépositaire

La fonction de banque dépositaire a été confiée à BCV, BANQUE CANTONALE VAUDOISE, Place St-François 14, 1003 Lausanne.

5.12 Investisseurs

Les noms des investisseurs sont traités de manière confidentielle et ne sont pas rendus publiquement accessibles.

5.13 Structure organisationnelle



6 CATÉGORIE DE PLACEMENTS BIENS IMMOBILIERS

6.1 Volume

Le groupe de placements a pour but le placement collectif et la gestion du capital en biens immobiliers et titres que lui confient les investisseurs. Les droits détenus dans le groupe de placements SFP Fondation de placements constituent un placement indirect conformément à l'art. 56 de l'ordonnance relative à la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2).

La catégorie de placements biens immobiliers comprend généralement des biens fonciers en propriété individuelle ou en copropriété (y compris en propriété par étage), des constructions en droit de superficie et des terrains à bâtir. Les biens immobiliers sont destinés à des usages multiples. De la perspective du placement de capitaux, on distingue les catégories suivantes de placements immobiliers :

- constructions à usage d'habitation ;
- biens immobiliers à usage commercial ;
- constructions à usage mixte ;
- développement immobilier ;
- terrains à bâtir et bâtiments à démolir ainsi que
- constructions spéciales (p. ex. centres logistiques et centres de loisirs).

6.2 Propriétés et valeur

Les placements immobiliers génèrent des revenus réguliers grâce aux rentrées de loyers et offrent la possibilité d'une augmentation de valeur. La catégorie de placements se distingue généralement par une évolution stable et de faibles variations de leur valeur. Les biens immobiliers présentent uniquement une faible corrélation avec d'autres catégories de placements et ont fondamentalement un effet stabilisant sur un patrimoine diversifié. Les biens immobiliers sont liés à un lieu et leur valeur commerciale dépend de leur emplacement, de leur catégorie d'utilisation, de leur qualité et de la liquidité du marché. Les revenus immobiliers dépendent en particulier de la conjoncture, du développement démographique, de l'emploi et du niveau des taux d'intérêt.

6.3 Placement direct et indirect

Le placement de capitaux dans des biens immobiliers peut être réalisé sous forme tant directe (l'investisseur devient le propriétaire des biens immobiliers) qu'indirecte par le biais de portefeuilles d'investissement immobilier (fonds d'investissement immobilier, groupes de placements immobiliers, participations dans des sociétés d'investissement immobilier ou des sociétés immobilières).

L'avantage du placement direct réside dans la liberté non restreinte de décision concernant les biens immobiliers. Les charges relatives à l'acquisition, à l'administration et à la gestion optimale des biens immobiliers ainsi que les frais de transaction encourus lors de l'acquisition ou de la cession des biens immobiliers sont par contre à considérer.

Comparé à la possession directe de biens immobiliers, le placement indirect dans des portefeuilles immobiliers offre une plus large répartition des risques en termes de nombre et d'importance des biens immobiliers, de régions, d'emplacements et éventuellement de types d'utilisation. Par ailleurs, ces placements sont fondamentalement plus liquides.

Un placement dans des biens immobiliers peut contribuer à améliorer la diversification des risques afférents à un patrimoine. Les avantages suivants peuvent notamment contribuer de manière essentielle à une évolution positive des performances et de la valeur :

- plus grande diversification géographique ;
- amélioration de la diversification des risques ;
- éviter de gros risques ;
- rapport prix/prestation attrayant ;
- politique locative active et
- politique d'acquisition sélective.

7 ÉMISSION ET RACHAT DE DROITS

7.1 Refus

L'admission d'investisseurs ou la souscription de parts dans les différents groupes de placements peut être refusée sans indication de motifs.

7.2 Procédure d'émission et de rachat

La direction se charge de l'émission et du rachat de droits, le contact préalable avec l'investisseur ou la souscription incombant à la Fondation de placements.

7.3 Émission de droits

L'émission de droits est possible à tout moment. Généralement, elle a lieu par tranches, la direction décidant du nombre de droits à émettre nouvellement, de la méthode d'affectation lors d'une souscription excédentaire, de la date d'émission ainsi que de la date de clôture et de valeur.

L'émission de droits peut être effectuée tant contre un apport en espèces que contre un apport en nature de biens immobiliers.

7.4 Rachat de droits

Le rachat de droits est possible avec un délai de préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

Dans des circonstances exceptionnelles, en particulier en cas de problèmes de liquidités, la direction peut servir des rachats sous forme échelonnée dans le temps après concertation du gestionnaire de fortune.

7.5 Restrictions supplémentaires lors de l'émission et du rachat de droits

L'émission et le rachat de droits sont assujettis de plus aux restrictions énoncées ci-après.

Faute de possibilités suffisantes d'investissement, le groupe de placements peut être passagèrement fermé à des souscriptions. Dans des circonstances exceptionnelles, en particulier lors de problèmes de liquidités, le rachat de droits peut être différé de jusqu'à deux ans. Si, à la suite du report de deux ans du rachat, ce dernier n'est possible qu'au prix d'importantes décotes sur les placements ou s'il est impossible en raison de l'absence de liquidités des placements, le rachat peut être de nouveau différé ou d'autres solutions peuvent être

envisagées après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Dans des cas justifiés et sous réserve de l'approbation préalable de la direction, des droits sur un groupe de placements peuvent être cédés entre investisseurs (c.-à-d. transférés d'un investisseur à un autre investisseur).

7.6 Prix d'émission et de rachat

Le prix d'émission de chaque part repose respectivement sur la valeur nette d'inventaire de la part calculée sans vérification à la date de la valorisation, plus un supplément déterminé par la direction (frais d'émission selon le point 16.1). Le présent prospectus ainsi que le règlement sur les frais et coûts sont déterminants.

Le prix de rachat de chaque part repose respectivement sur la valeur nette d'inventaire de la part calculée sans vérification à la date de la valorisation, moins un supplément déterminé par la direction (frais de rachat selon le point 16.1). Le présent prospectus ainsi que le règlement sur les frais et coûts sont déterminants. Le prix de rachat est respectivement publié à la fin du mois sur Internet (www.sfp-ast.ch).

La différence entre la valeur nette d'inventaire et le prix de rachat ou d'émission revient au profit du groupe de placements. Le présent prospectus ainsi que les dispositions de l'art. 8 (émission de droits) et de l'art. 11 (rachat de droits) du règlement sont déterminants.

7.7 Demande de rachat

Le rachat de parts s'opère au moyen d'une demande de rachat écrite ou électronique.

La demande de rachat doit être reçue par écrit ou par voie électronique par la direction au plus tard jusqu'à 16 heures le dernier jour ouvrable bancaire du mois concerné (jour de l'ordre).

Les demandes de souscription ou de rachat reçues par la direction au-delà de cette date sont transférées automatiquement à la prochaine date possible de rachat.

7.8 Engagements de capital et apports en nature

La réception d'engagements de capital est autorisée. L'acquisition de parts contre des apports en nature est autorisée. Un apport en nature est uniquement autorisé lorsque les biens immobiliers apportés sont en adéquation avec la politique de placement et les directives de placement, et si les intérêts des autres investisseurs ne sont pas lésés.

Les apports en nature sont traités à la valeur nette d'inventaire à la date de l'apport, c.-à-d. sans prélèvement de frais d'entrée.

Le gestionnaire de fortune établit un rapport qui indique dans le détail les biens immobiliers apportés et dont résulte d'une part la valeur marchande à la date de la transmission, d'autre part le nombre de parts transmises en contrepartie, une éventuelle compensation en espèces incluse.

La valeur d'un apport en nature est confirmée par un expert indépendant ; sa plausibilité est vérifiée par l'organe de révision.

8 ÉVALUATION

La valeur nette d'inventaire du groupe de placements est calculée conformément aux normes Swiss GAAP FER 26 et aux éventuelles exigences de la CHS PP. L'évaluation de la valeur se base sur les dernières valeurs d'inventaire nettes respectivement communiquées par les managers et les gestionnaires compétents en matière de placements collectifs ainsi que les valeurs marchandes des placements immobiliers directs ou les valeurs boursières respectives. Si, à titre exceptionnel, ces valeurs d'inventaire nettes communiquées ne sont pas suffisamment à jour, les placements collectifs sont évalués à l'aide de la dernière valeur nette d'inventaire inscrite en tenant compte des fluctuations du marché survenues. Les éventuels intérêts courus ainsi que d'éventuels engagements du groupe de placements sont également pris en considération. Les coûts relatifs à la cession des droits ainsi que les conséquences fiscales prévisibles sont ensuite inclus dans le calcul de la valeur nette d'inventaire. La valeur d'un droit résulte de la valeur nette d'inventaire du groupe de placements divisée par le nombre de droits en circulation.

La valeur nette d'inventaire d'un groupe de placements est composée de la valeur marchande des différentes actions, plus la régularisation périodique du revenu (p. ex. intérêts courus), diminuée des dettes (y compris la régularisation périodique des dépenses). En ce qui concerne les groupes de placements immobiliers, les impôts probablement échus lors de la cession des biens fonciers sont déduits.

La valeur nette d'inventaire d'un groupe de placements est calculée au minimum semestriellement. Lors de l'émission et du rachat de droits, la valeur nette d'inventaire est également nouvellement calculée.

La détermination de la valeur marchande des biens immobiliers est réalisée respectivement à chaque achat ainsi qu'annuellement sur le portefeuille global selon la méthode du discounted cash flow ou, pour des projets de construction, selon la méthode d'évaluation adéquate.

SFP Fondation de placements fait estimer la valeur marchande de biens fonciers par un expert une fois pas an. La visite des biens fonciers par un expert en estimations doit être renouvelée au minimum tous les trois ans.

SFP Fondation de placements publie par ailleurs les comptes annuels contrôlés dans le cadre du rapport annuel.

En outre, la valeur nette d'inventaire respectivement calculée à la fin de l'exercice au 31 décembre est contrôlée par l'organe de révision de SFP Fondation de placements.

9 NÉGOCE ET CESSION DE DROITS

La mise en gage de droits ainsi que leur libre négoce ne sont pas admis. Dans des cas justifiés et sous réserve de l'approbation préalable de la direction, des droits sur un groupe de placements peuvent être cédés entre investisseurs (c.-à-d. transférés d'un investisseur à un autre investisseur).

10 DIRECTIVES DE PLACEMENT

Sur la base de l'art. 11 des statuts de SFP Fondation de placements (ci-après «SFP Fondation de placements»), le conseil de fondation a établi les directives de placement suivantes.

Les dispositions des directives de placement peuvent être modifiées à tout moment par le conseil de fondation. Les modifications sont communiquées aux investisseurs sous forme écrite.

10.1 Principes généraux

Les dispositions légales de la LPP ainsi que les dispositions d'exécution déterminantes pour les fondations de placements, notamment l'OFP, s'appliquent à tous les groupes de placements.

Lorsque les limites par débiteur et société conformément aux art. 54 et 54a OPP 2 sont dépassées, l'indice comparatif et la divergence maximale en pourcentages par rapport à l'indice comparatif sont indiqués dans les dispositions particulières des directives de placement.

Les limites par débiteur et société conformément aux art. 54 et 54a OPP 2 ne doivent pas être dépassées dans les portefeuilles mixtes. Lors d'un portefeuille mixte, la limite par bien immobilier, c.-à-d. art. 54 et 54a OPP 2 doit être également respectée.

Les limites par catégorie des différentes catégories de placement (art. 55 OPP 2) sont uniquement déterminantes en ce qui concerne les portefeuilles mixtes (balanced portfolios).

Il n'est possible de déroger à ces dispositions des directives de placement que dans un cas particulier et pour une durée déterminée lorsqu'une dérogation est nécessaire de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs, et qu'elle est approuvée par le président du conseil de fondation. Les dérogations doivent être communiquées à la commission de placement compétente. Les dérogations sont indiquées et motivées dans l'annexe aux comptes annuels.

Un dépassement à court terme des limites est autorisé dans la mesure où il s'agit d'un dépassement passif, c.-à-d. d'un dépassement réalisé dans le cadre de gains ou pertes sur cours ou devises ou d'émissions ou rachats de droits.

SFP Fondation de placements renonce par principe à des emprunts (leverage). Un emprunt à court terme techniquement nécessaire, p. ex. en vue du financement de rachats ou permettant de surmonter des flux de trésorerie opposés de valeur différente, est toutefois autorisé.

Dans la mesure où les directives de placement exigent une notation minimale et/ou moyenne, les règles suivantes s'appliquent :

- si les notations des agences Standard & Poor's Corporation (S&P), Moody's Investor Service, Inc. (Moody's) et Fitch Ratings Inc. (Fitch) diffèrent, la plus faible est déterminante ;
- en cas d'absence de notation d'une de ces agences, il est possible de recourir à une notation bancaire comparable.

Le recours à des instruments de placement dérivés est autorisé. L'art. 56a OPP 2, avec les recommandations techniques correspondantes, doit être respecté. Les stratégies suivies doivent pouvoir être justifiées sous forme qualifiée et la mise en œuvre doit poursuivre les buts suivants :

- réduction de l'engagement de certains postes, en particulier couverture des risques relatifs aux intérêts, aux devises ou aux cours des actions ;
- augmentation de l'engagement de postes au lieu de l'acquisition de placements physiques ;
- amélioration des revenus par la vente couverte d'options et
- exploitation d'une liquidité supérieure du marché et de frais inférieurs de transaction par comparaison avec les placements physiques.

Seuls des dérivés dont les valeurs de base sont admises conformément aux dispositions suivantes relatives au groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate peuvent être utilisés. Un rapport aisément retraçable doit exister entre la valeur de base et le dérivé. L'utilisation de constructions dérivées complexes et difficiles à comprendre n'est pas autorisée. L'utilisation doit se limiter aux instruments disposant d'une liquidité du marché suffisante et d'une excellente solvabilité du débiteur ou de la partie adverse. Les limites par débiteur et société conformément aux dispositions particulières des directives de placement doivent être respectivement respectées avec prise en compte des instruments.

Les effets de levier par recours à des dérivés ne sont pas autorisés. L'exposition économique d'un groupe de placement ne doit jamais dépasser sa fortune et les positions de ventes à découvert de titres (« net short positions ») ne sont pas autorisées. Les positions en dérivées doivent toujours être couvertes par des liquidités ou des valeurs de base.

Les positions prises doivent être contrôlées régulièrement et soigneusement. Un service spécialisé indépendant de SFP Fondation de placements contrôle quotidiennement le respect des directives relatives aux dérivés. Un rapport sur les dérivés est établi au minimum chaque trimestre et divulgué une fois par an en annexe aux comptes annuels.

Le groupe de placements peut investir dans des placements collectifs de capitaux dans le respect de l'art. 30 OFP.

Dans les groupes de placements qui investissent en premier lieu via des placements directs, la part des placements collectifs de capitaux est limitée au total à 10 % au maximum de la fortune du groupe de placements.

Ne sont pas admis les investissements dans des placements collectifs assujettis à des obligations de versements supplémentaires ou à des garanties.

Les conditions énoncées ci-après peuvent contenir des réglementations divergentes qui prévalent sur les principes généraux.

10.2 Politique de placement

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate investit dans des biens immobiliers sur tout le territoire suisse. Parallèlement à des biens immobiliers à usage d'habitation, des biens immobiliers à usage autre tels que bureaux, commerces, services de logistique, artisanats et hôtels peuvent être achetés. Une répartition adaptée par régions, emplacements et types d'utilisation se situe au premier plan. Lors du choix des sites, les cycles du marché immobilier, la capacité économique, les pronostics conjoncturels ainsi que le contexte politique, juridique et fiscal sont en particulier pris en considération. Une grande importance est accordée à la situation géographique et à la qualité du bien immobilier étant donné que, par principe, les possibilités de location ainsi que, corrélativement, le rendement sur le long terme et le potentiel de plus-value en dépendent.

Les biens immobiliers sont détenus en premier lieu directement. Parallèlement, un engagement immobilier indirect peut être constitué avec des placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), des sociétés d'investissement immobilier et des sociétés immobilières.

10.3 Instruments de placement

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate investit directement dans des biens immobiliers. Il peut faire le négoce de biens fonciers en propriété individuelle ou en copropriété, de constructions en droit de superficie, de terrains non construits ou de projets de construction et de développement immobilier.

L'acquisition de parts dans des fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement qui investissent principalement dans des biens immobiliers en Suisse, d'actions de sociétés d'investissement immobilier ayant leur siège en Suisse ainsi que de participations dans des sociétés immobilières dont l'objet réside exclusivement dans l'acquisition et la vente ou la location et le fermage de propres biens fonciers en Suisse est admissible parallèlement.
Des fonds liquides peuvent être investis dans des placements du marché financier à des fins de gestion de leurs liquidités.

Des biens immobiliers peuvent être apportés au groupe de placements par apport en nature.

10.4 Objectif de placement

L'objectif de placement réside dans l'obtention d'un rendement par la détention et la gestion de biens immobiliers sur le long terme. Par ailleurs, les revenus doivent être optimisés par des projets de construction et de développement immobilier.

10.5 Stratégie de placement

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate investit directement dans des biens immobiliers. Des biens immobiliers à usage d'habitation, de vente ou de bureaux en font partie en premier lieu.

De plus, des investissements dans des biens immobiliers relevant d'autres types d'utilisation tels que services de logistique, hôtels, restaurants, exploitations artisanales et centres de loisirs sont aussi possibles. Selon leur utilisation, les centres de loisirs sont affectés à l'artisanat, à l'hôtellerie et à la restauration.

La qualité des locataires, c.-à-d. en particulier leur solvabilité, se voit accorder une importance particulière.

Les critères suivants sont prioritairement décisifs en matière d'investissements :

- emplacements attrayants à potentiel de plus-value ;
- location à des locataires faisant preuve d'une bonne solvabilité ;
- sécurité durable des revenus par des baux conclus sur le long terme et
- qualité et substance des constructions conformes au type d'utilisation.

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate peut de plus réaliser des investissements dans des projets de construction et de développement immobilier. Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate investit exclusivement dans des projets de construction et des projets immobiliers en Suisse. Le développement et la réalisation de projets immobiliers présentant un potentiel de plus-value attrayant sont au centre de l'attention, sachant que des investissements dans des terrains à bâtir et l'achat de biens immobiliers existants à potentiel de développement (en particulier changements d'affectation) peuvent être aussi réalisés. Les investissements sont réalisés soit directement (propriété foncière directe), soit sous forme de participations dans des sociétés immobilières (entreprises de portefeuille). Les investissements dans des projets de construction et de développement immobilier peuvent être réalisés en fonction des directives de placement – c.-à-d. dans le respect des prescriptions de diversification en vigueur pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placements) – dans un seul projet de développement (c.-à-d. sans diversification) ou dans plusieurs projets de développement ou biens immobiliers, sans restriction d'une répartition en pourcentage ou d'une utilisation.

10.6 Restrictions des placements

La fortune est investie dans toute la Suisse dans des biens immobiliers de qualité différente en termes d'emplacement et de construction. Des opportunités du marché sont exploitées sous forme ciblée. Il s'agit d'un portefeuille mixte, qui comporte tant des immeubles à usage d'habitation que des immeubles commerciaux, ainsi que des immeubles à usage mixte.

Les investissements dans des biens immobiliers à usage d'habitation (y compris logements pour personnes âgées, logements pour étudiants et habitat avec services) doivent correspondre au minimum à 40 % de l'ensemble de la fortune.

Les placements dans des biens immobiliers à usage commercial (bureaux, vente, logistique, artisanat, centres de loisirs et hôtels) doivent correspondre au minimum à 40 % de l'ensemble de la fortune, les limites suivantes devant être de plus respectées :

- bureaux : au max. 60 % de l'ensemble de la fortune, toutefois au minimum 20 % de l'ensemble de la fortune ;
- vente : au maximum 30 % de l'ensemble de la fortune ;
- artisanat, logistique, bâtiments de technologie, recherche et haute technologie : au maximum 40 % de l'ensemble de la fortune et
- hôtels et restauration : au maximum 20 % de l'ensemble de la fortune, ceux-ci devant être toutefois achetés uniquement dans le cadre de bâtiments à usage mixte.

Parallèlement à la détention de biens immobiliers en propriété individuelle, copropriété et propriété par étage, l'acquisition et l'octroi de droits durables (droit de superficie) sont également admissibles.

Les investissements dans des biens fonciers en copropriété sans majorité des parts de copropriété et voix sont admis dans la mesure où leur valeur marchande s'élève au total au maximum à 30 % de la fortune du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate. De la perspective de la fortune globale du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate, la part moyenne en copropriété par bien immobilier doit correspondre au maximum à 10 %.

Les terrains à bâtir, les constructions commencées, les projets de construction et de développement immobilier ainsi que les rénovations complètes en cours doivent s'élever au total au maximum à 30 % de l'ensemble de la fortune.

La fortune totale doit être répartie sur dix biens fonciers au minimum, les parcelles et lotissements limitrophes qui ont été générés selon les mêmes principes en matière de construction ayant valeur de seul bien foncier. La valeur marchande d'un bien foncier doit s'élever au maximum à 15 % de l'ensemble de la fortune du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate.

L'acquisition de parts dans des fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement qui investissent principalement dans des biens immobiliers en Suisse ainsi que d'actions de sociétés

d'investissement immobilier ayant leur siège en Suisse est admis dans la mesure où leurs actions sont négociées en bourse ou sur un autre marché règlementé et ouvert au public. Par ailleurs, des participations dans des sociétés immobilières qui ont pour seul objet l'acquisition et la vente ou la location et le fermage de propres biens fonciers en Suisse sont également admises dans la mesure où leurs actions sont négociées en bourse ou sur un autre marché règlementé et ouvert au public. Ces placements doivent correspondre au maximum à 10 % de l'ensemble de la fortune.

Les liquidités (CHF) peuvent être détenues auprès de débiteurs suisses sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que sous forme de placements sur le marché monétaire (y compris obligations dont l'échéance résiduelle ne dépasse pas douze mois). Afin de garantir des projets de construction imminents ou lors d'absences de possibilités de placement, la fortune peut être également placée dans des titres de créance de débiteurs en Suisse d'une échéance résiduelle de jusqu'à 24 mois.

En ce qui concerne les placements sur le marché financier, la notation du débiteur doit être au minimum A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). Pour ce qui est des placements en obligations, la notation A s'applique en tant qu'exigence minimale (S&P), A2 (Moody's) ou A (Fitch). La notation moyenne des obligations doit être au minimum A+ (S&P), A1 (Moody's) ou A+ (Fitch). La détention de positions rétrogradées après l'acquisition est autorisée dans la mesure où cela est favorable aux intérêts des investisseurs.

Les critères quantitatifs et relatifs au type d'usage doivent être remplis au plus tard cinq ans après le lancement du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate.

Ne sont pas admissibles dans tous les cas :
- les placements dans des biens fonciers agricoles ;
- les placements dans des maisons individuelles et villas, châteaux et châteaux forts et
- les placements dans des fonds de fonds qui, quant à eux, investissent dans des fonds de fonds.

Les placements sont effectués dans le respect des prescriptions en la matière de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

10.7 Limite de crédit

Le nantissement de biens fonciers est admissible. Le taux de nantissement ne doit toutefois pas dépasser 33,33 % (un tiers) de la valeur marchande des biens fonciers concernant la moyenne de tous les biens fonciers qui sont détenus par le groupe de placements soit SFP AST Swiss Real Estate, soit dans des placements collectifs.

Le nantissement peut être majoré exceptionnellement et passagèrement à 50 % si cela est nécessaire à la préservation des liquidités et si cela est dans l'intérêt des investisseurs.

10.8 Entrée en vigueur

Les présentes directives de placement entrent en vigueur le 7 août 2018 sur décision du conseil de fondation de SFP Fondation de placements.

11 DUE DILIGENCE

Les décisions en matière d'investissement sont adoptées dans le cadre d'une procédure structurée et documentée d'analyse, de sélection et de contrôle (due diligence) sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs. Des aspects financiers, juridiques, fiscaux, techniques, inhérents à la gestion et spécifiques à l'environnement sont notamment analysés. La due diligence peut être confiée à des spécialistes externes.

La sélection des placements collectifs est basée sur une analyse top-down / bottom-up. L'analyse top-down se consacre en particulier aux facteurs macroéconomiques.

La stratégie résulte de l'interaction entre les scénarios de marché et les informations acquises par le biais des différents managers et placements collectifs. La stratégie tient également compte des perspectives de performance et des risques de marché associés. Dans ce contexte, on vérifie un large éventail de critères et on utilise des ressources d'informations qui comprennent entre autres des entretiens avec des gestionnaires et des spécialistes de la finance et de l'immobilier ainsi que des visites sur place des immeubles, des rapports annuels et des statistiques de marché. Lors de la mise en œuvre de la stratégie, d'autres facteurs influençant les marchés sont alors également intégrés dans les réflexions.

À la fin d'une transaction, chaque placement immobilier est surveillé et soumis à une nouvelle évaluation périodique.

12 THÉSAURISATION ET VERSEMENT DE REVENUS

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate peut procéder à des versements ou thésauriser les bénéfices.

13 FRAIS ET COÛTS

Les règles concernant les frais et les coûts sont adoptées par le conseil de fondation dans un règlement séparé, conformément à l'art. 11 des statuts (règlement sur les frais et coûts). Tous les frais mentionnés ci-après s'appliquent actuellement et jusqu'à nouvel ordre.

13.1 Frais à la charge des investisseurs

Lors de l'émission et du rachat de parts, les coûts de transaction associés sont supportés par les investisseurs respectifs (frais d'émission et de rachat). Ils comprennent les frais et redevances qui sont encourus à la suite de l'émission ou du rachat de parts. Le montant de ces frais au profit du groupe de placements s'élève au maximum à 1 % et est adapté aux conditions de marché.

Les investisseurs peuvent se renseigner sur les tarifs actuels sur www.sfp-ast.ch.

13.2 Frais administratifs à la charge du groupe de placements

13.2.1 Commission de gestion et commission de distribution

La commission de gestion comprend la gestion du portefeuille, la direction et l'administration du groupe de placements. Elle affiche un montant annuel de 0,35 %.
La commission de gestion est calculée sur la base de la fortune totale du groupe de placements au début du trimestre respectif et s'entend hors TVA éventuelle. La commission est prélevée chaque trimestre.

Outre la commission de gestion, le groupe de placements peut prélever une commission de distribution de 0,25 % au maximum. La commission de distribution peut être prélevée une seule fois lors des émissions ou des engagements de capital. Elle sert à indemniser les partenaires de distribution qui placent le groupe de placements auprès des investisseurs. Le taux de la commission de distribution applicable est indiqué dans le contrat relatif à l'engagement de capital.

13.2.2. Autres frais administratifs

En lien avec l'exploitation du groupe de placements, d'autres coûts prélevés au groupe de placements et à prendre en compte lors du calcul de la valeur d'une part sont encourus. Parmi ces coûts figurent notamment les coûts effectifs mentionnés ci-dessous qui sont directement prélevés aux groupes de placements :

- les frais du dépositaire, y compris l'exécution des souscriptions et rachats de parts ;
- les coûts de surveillance de la CHS PP ainsi que les coûts relatifs aux affiliations d'association (cotisations des membres CAFP, ASIP, etc.) ;
- les frais de constitution ;
- la participation aux honoraires du conseil de fondation, aux coûts de l'assemblée des investisseurs ;
- les honoraires de l'organe de révision ;
- les coûts relatifs à la comptabilité de la Fondation de placements, des groupes de placements, du calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI), respectivement des prix d'émission et de rachat, ainsi que des services relations concernant les prestations administratives ;
- les coûts pour l'établissement des rapports prudentiels ;
- les coûts pour l'impression des rapports trimestriels et annuels ;
- les coûts pour les publications et messages aux investisseurs, la communication des prix (valeur nette d'inventaire VNI) dans des systèmes d'information électronique et des plateformes et
- le remboursement des débours pour les frais de déplacement, les frais de téléphone/port, les annonces, les renseignements de crédit, les frais de poursuite et de justice, les honoraires d'avocat, les frais bancaires et de comptes postaux, etc. conformément aux dépenses réelles.

13.2.3 Autres coûts et frais

Une diminution des rendements aux droits du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate peut notamment se produire suite à des coûts directs ou indirects. En font entre autres partie :

- les coûts pour projets de construction, réalisation de constructions neuves et rénovations du groupe de placements ;
- les frais accessoires pour achat et vente de placements (p. ex. droits de mutation et autres impôts, frais de notaire, redevances, courtages conformes au marché, etc.) ;
- les commissions pour tiers conformes au marché lors de l'achat et de la vente de biens fonciers ainsi que pour de premières locations ;
- les coûts pour la comptabilité, le corporate secretary ainsi que la révision ordinaire ;
- les honoraires des experts en estimation permanents et de leurs auxiliaires ;
- les honoraires d'autres experts éventuels tels que conseillers juridiques, fiscaux et techniques ;
- les frais d'avocats et de tribunaux en rapport avec la demande de paiement de factures et créances qui reviennent au groupe de placements ;
- Les autres coûts en rapport avec la gestion et l'entretien techniques et administratifs des placements (en particulier frais d'assurance) ;
- coûts externes de tiers en rapport avec des transactions suspendues ;
- les coûts externes de tiers en rapport avec des analyses de due diligence ;
- les coûts pour d'éventuelles dispositions extraordinaires qui s'avèrent nécessaires et sont adoptées dans l'intérêt des investisseurs.

Explicitement, les coûts suivants sont occasionnés :

- commission de construction : 1,5 % du montant total de la construction
- commission sur achat et vente en fonction du volume de la transaction, avec un taux échelonné :

premiers 10 millions de CHF :	1,5 %
De plus de 10 millions de CHF à 30 millions de CHF :	1,25 %
De plus de 30 millions de CHF à 50 millions de CHF :	1 %
Plus de 50 millions de CHF :	0,75 %

Les transactions en pack sont comptabilisées en tant qu'un achat ou une vente.
Ces frais s'entendent sans éventuelle taxe sur la valeur ajoutée.

De plus, les autres débours résultant de l'exploitation de la SFP Fondation de placements (p. ex. frais de transaction, honoraires des membres du conseil de fondation) sont portés au débit des différents groupes de placement conformément au principe de causalité.

Par ailleurs, outre les charges ordinaires du bien immobilier, les coûts facturés par des tiers sont débités (frais extraordinaires d'estimation, frais de fiducie immobilière, honoraires administratifs, droits de mutation, frais de notaire, redevances, frais d'avocats et de tribunaux, frais de courtage, etc.).

Si le gestionnaire de fortune acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux, des commissions de gestion sur ces parts sont de plus occasionnées ; elles sont intégrées dans le ratio Total Expense Ratio (TER) pour fortune immobilière spéciale dans des fondations de placements.

Les frais, coûts et dépenses mentionnés ci-dessus peuvent être ajustés suite à des variations du marché ou des coûts.

Le ratio TER pour fortune immobilière spéciale dans des fondations de placements est respectivement publié dans le rapport annuel.

14 INFORMATIONS DES INVESTISSEURS ET PUBLICATIONS

SFP Fondation de placements informe les investisseurs chaque trimestre sur l'évolution du groupe de placements. Ce rapport trimestriel contient notamment les données non vérifiées suivantes :

- description de l'activité de placement ;
- allocation selon la situation géographique et l'utilisation ;
- nombre d'investissements ;
- données relatives aux positions principales ;
- valeur nette d'inventaire VNI du groupe de placements, VNI par part ;
- évolution de la valeur des parts et
- coûts et dépenses.

SFP Fondation de placements publie un rapport annuel comportant les indications selon l'art. 35 al. 2 OFP dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Les statuts, le règlement de la Fondation, les directives de placement, le prospectus ainsi que le rapport trimestriel respectif sont publiés sur Internet en tant que fichiers PDF à télécharger sous www.sfp-ast.ch.

15 NUMÉROS ISIN ET NUMÉROS DE VALEUR

Valeur	ISIN	Nom du groupe de placements
43 753 274	CH0437532747	SFP AST Swiss Real Estate

16 MODIFICATIONS

Les modifications apportées au présent prospectus sont demandées par la direction de SFP Fondation de placements et approuvées par le conseil de fondation. Le prospectus modifié est immédiatement mis à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate sous forme appropriée. Les documents susmentionnés ainsi que les derniers rapports annuels (y compris comptes annuels certifiés) et d'éventuels autres documents peuvent également être obtenus gratuitement auprès de la direction de SFP Fondation de placements.

17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent prospectus entre en vigueur le 7 août 2018 sur décision du conseil de fondation de SFP Fondation de placements.

Zurich, le 7 août 2018

Ce document est une traduction de la version officielle allemande.
En cas d'incohérence, c'est la version allemande qui prévaut.

SFP Fondation de placements

SFP Fondation de placements
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zurich

Téléphone +41 43 344 61 31
Fax +41 43 344 61 30
www.sfp-ast.ch

CHE-490.509.159TVA

Disclaimer
Ces indications ne constituent pas une offre. Elles sont fournies à titre purement informatif. Les informations figurant dans ce document ont été réunies avec soin. Bien que ces informations et avis viennent de sources fiables, il est impossible d'en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. En cas de dérogation aux statuts, règlements et directives adoptés, les dispositions des documents adoptés prévalent sur le texte du présent prospectus.