



SWISS  
PRIME  
FONDAZIONE  
D'INVESTIMENTO

GRUPPO D'INVESTIMENTO SPF LIVING+ EUROPE

Zurigo, dicembre '21

## SPA Living+ Europe (Hedged oppure Unhedged)

**Concentrazione dell'investimento:** Investimenti immobiliari diretti nella zona europea.  
Portafoglio misto con focus nel settore residenziale.



### Rendimento dell'investimento

(per il 30 settembre 2021)

**5.65%** (unhedged)



### Durata ponderata di locazione<sup>1</sup>

WAULT attraverso il portafoglio

**>24 anni**



### Pluriennale esperienza del management

(Ø esperienza professionale del team di gestione)

**>15 anni**



### Track Record<sup>1</sup>

(Patrimonio totale - GAV)

**€ 46.3 Mil.** (unhedged)

## Swiss Prime Fondazione d'investimento



**Fondata  
nell'ottobre 2015**



**Volume di transazioni  
(CHF p.a.)  
> 500 Mio.**



**Un team dedicato  
(per ottobre 2021)  
17 Collaboratori**



**Progetti di sviluppo  
(in CHF)  
>700 Mio.**

<sup>1</sup> 30 settembre 2021, Year-to-Date



### SPA Immobili Svizzera

Il gruppo d'investimento investe direttamente in immobili in tutta la Svizzera. L'allocazione strategica del gruppo d'investimento si concentra su un portafoglio diversificato di immobili residenziali svizzeri di oltre il 50% - inoltre, il portafoglio può includere anche immobili commerciali e progetti immobiliari.



### SPA Living+ Europe

Il gruppo d'investimento investe in proprietà europee con vari usi residenziali attraenti. L'attenzione si concentra in particolare sulla senior living. Per diversificare, sono inclusi anche altri tipi di utilizzo, tra cui alloggi per studenti, appartamenti di servizio e micro-abitazioni.

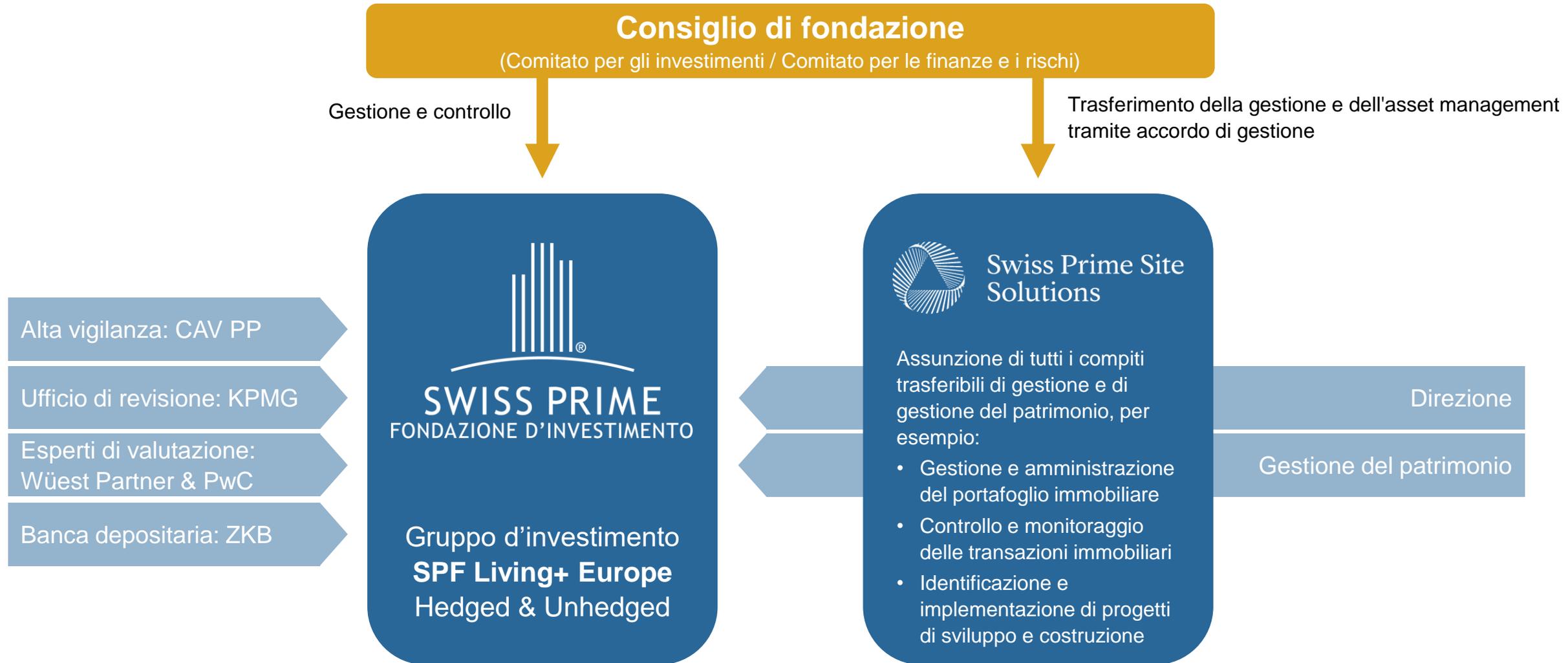
<b>Obiettivo di rendimento</b>	3.0 – 4.0%	4.0 – 5.0%*
<b>Introduzione</b>	2015	2020
<b>Cifra obiettivo PF</b>	>CHF 4 Mrd.	>€ 500 Mio. entro 5 anni (fase di sviluppo)

- 1** **Storia di successo «SPF Living+ Europe»**
- 2** **La strategia & modello gestionale**
- 3** **Partner**
- 4** **Allocazione degli attivi & rendimenti**
- 5** **Oggetti**
- 6** **Uso del capitale e cifre chiave della emissione**



SPF  
LIVING+  
EUROPE

STORIA DI SUCCESSO «SPF LIVING+ EUROPE»





**Jérôme Baumann**  
Presidente del consiglio  
Avvocato Kellerhals Carrard, socio



**Urs Bracher**  
Esperto di previdenza  
professionale con diploma federale



**Dr. Daniel Fässler**  
Avvocato  
Consiglio degli Stati



**Dr. Luca Stäger**  
CEO Tertianum  
**Educazione**  
Dr. oec. HSG (scienze economiche)

**Posizione**  
Dal 2010 CEO del Gruppo  
Tertianum - il più grande gestore  
svizzero di servizi nel campo della  
vita e dell'alloggio nella terza età

**Esperienza**  
Più di 20 anni come CEO di  
istituzioni sanitarie in Svizzera e vari  
mandati nei consigli di  
amministrazione nel settore  
sanitario e assicurativo; 5 anni  
come membro della direzione di  
una società immobiliare quotata  
nella borsa



**Rolf Maurer**  
Portfoliomanager  
Banca cantonale di Berna



**Martin Neff**  
Capo economista  
Raiffeisen Svizzera



**Franz Rutzer**  
Management Services

Consiglio di fondazione  
Swiss Prime Fondazione  
d'investimento

Comitato per gli investimenti  
SPF Living+ Europe



## Anastasius Tschopp

CEO Swiss Prime Site Solutions AG

### Educazione

- Economista aziendale
- MAS Real Estate, MAS Banking & Finance

### Track-Record - Esperienza

Esperienza pluriennale nella gestione del patrimonio e del portafoglio immobiliare

### Funzione in SPF Living+ Europe

Investment & Asset Management



## Philippe Brändle

CFO Swiss Prime Site Solutions AG

### Educazione

- Master in Architettura (ETH)
- Master in Business Administration dell'Università di Berna
- Chartered Financial Analyst, CFA Institute
- Charterholder CAIA Association

### Track-Record - Esperienza

Esperienza pluriennale nel mercato immobiliare e profonda conoscenza finanziaria

### Funzione in SPF Living+ Europe

Finance, Risk Management & Compliance



## Lukas Müller

International Portfolio Manager

### Educazione

- Business Administration
- Master in gestione finanziaria
- Studi post-laurea in Contabilità

### Track-Record - Esperienza

Pluriennale esperienza nel settore finanziario e immobiliare

### Funzione in SPF Living+ Europe

Portfolio Management



SPF  
LIVING+  
EUROPE

LA STRATEGIA & MODELLO GESTIONALE

## Dati chiave

<b>Strategia del prodotto</b>	Investimenti in immobili europei con varie forme di uso residenziale, con un focus sul senior living, a cui si aggiungono altri modelli operatori per la diversificazione (tra cui student housing, serviced apartments, micro-living, ecc.).
<b>Cifra obiettivo del portafolio</b>	> EUR 500 Mio. entro 5 anni (Fase di sviluppo)
<b>Strategia</b>	Core   Core+   Value-Add (Progetti di sviluppo)
<b>Regione</b>	Portafoglio paneuropeo con focus sulla zona EUR
<b>Mercato principale</b>	Germania e Francia, così come i Paesi Bassi e il Belgio come aggiunta (l'inclusione di altri paesi è possibile dopo la fase di sviluppo).
<b>Obiettivo di rendimento</b>	4 – 5%
<b>Distribuzione</b>	Dopo la fase di sviluppo del portafoglio
<b>Gestione</b>	Swiss Prime Site Solutions («SPSS»)
<b>Asset Management</b>	Svizzera: Swiss Prime Site Solutions Attività locali nei paesi: Capital Bay
<b>Hedging (CHF-EUR)</b>	Investimenti tramite gruppo d'investimento <b>hedged</b> <sup>1</sup>



## Struttura e imposte

- Struttura ottimizzata dal punto di vista fiscale tramite la società holding in Svizzera e una «property company» (principalmente domiciliate all'estero)
- Diverse tasse all'estero in relazione agli investimenti immobiliari
- Il carico fiscale per le istituzioni di previdenza esenti da imposte in Svizzera non è paragonabile a quello degli investimenti sul mercato nazionale

## Mercato europeo e investitori svizzeri

- Gli investimenti nel settore Living+ nella zona EUR sono difficilmente disponibili per le casse pensioni svizzere nell'ambito delle fondazioni d'investimento.
- A causa dell'ibridazione del mercato della terza età, agli investitori svizzeri viene offerto un prodotto per investire in questo cambiamento strategico del mercato

## Rendimenti

- Rendimento positivo rispetto ad altri immobili residenziali in Europa e in Svizzera

## Sviluppi economici

- La domanda di alloggi adatti all'età è prevista una crescita molto più rapida di qualsiasi altro settore abitativo nei prossimi decenni (a causa del rapido invecchiamento della popolazione)
- Un sano invecchiamento non compensa la maggiore necessità di assistenza dovuta all'allungamento dell'aspettativa di vita
- La domanda di alloggi per anziani è sostenuta anche dalle tendenze sociali. L'aumento delle famiglie numerose (ogni famiglia ospita 1-2 generazioni) e un minor numero di figli che si prendono cura dei loro genitori spiega il bisogno di un'assistenza esterna. Questo ha portato a un cambiamento di paradigma nell'alloggio per anziani, dalla cura della malattia al promovimento della qualità della vita

## Diversificazione

- Gli immobili europei hanno una bassa correlazione rispetto alle azioni e alle obbligazioni. I mercati immobiliari in diversi paesi e regioni hanno dei cicli diversi
- I paesi selezionati hanno una correlazione bassa o negativa rispetto al mercato immobiliare svizzero
- L'ibridazione dei tipi di alloggi durante il ciclo di vita di una proprietà porta alla diversificazione del portafoglio con rendimenti ottimizzati

## Modelli Hedging

### SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

- Gli investimenti in CHF sono coperti contro l'EUR con un obiettivo di riequilibrio del 95% (+/- 5%)
- Nessuna percezione delle opportunità di valuta
- Riduzione / minimizzazione del rischio di cambio
- Gli eventuali costi di copertura vengono addebitati al rendimento

### PRODOTTO IBRIDO (gruppi d'investimento hedged & unhedged)

- Offerta di alternativa d'investimento con due gruppi d'investimento «SPA Living+ Europe hedged» e «SPA Living+ Europe unhedged».
- Gli investitori sono liberi a combinare i due gruppi d'investimento secondo le loro esigenze

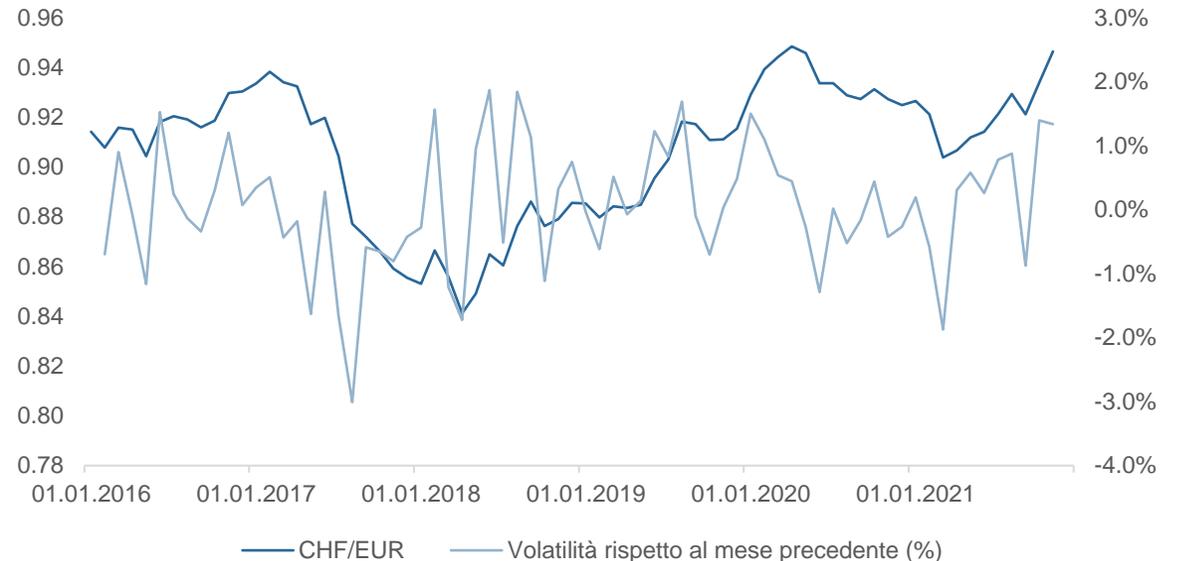
### SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

- Nessuna copertura dell'investimento in CHF contro l'EUR
- Si accetta il rischio di cambio
- Possibilità di approfittare dell' opportunità delle divise
- Possibilità per gli investitori di organizzare la copertura sul proprio bilancio e di coprire internamente con contro-posizioni o di accettare una volatilità eventualmente maggiore del rendimento / prodotto
- Nessun costo aggiuntivo nel gruppo d'investimento che influisce sul rendimento

## Tendenze nel mercato

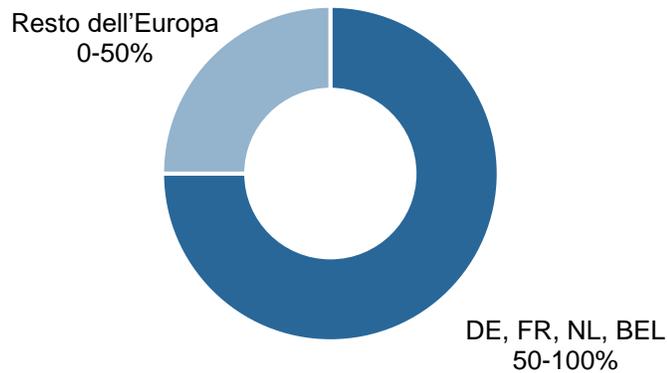
- I costi di copertura CHF/EUR sono attualmente bassi a causa della differenza dei tassi d'interesse e della moderata volatilità tra le due divise
- I costi per altre valute come CHF/GBP sono più alti. Per questo motivo, gli investimenti al di fuori della zona EUR sono fatti solo in modo molto selettivo, se non del tutto, e sono limitati a un massimo del 20% degli investimenti.

### Evoluzione CHF/EUR<sup>1</sup>

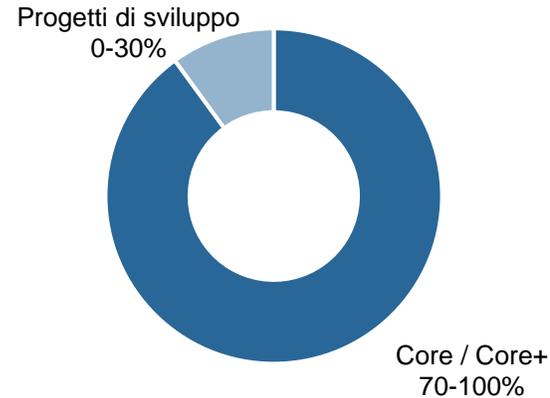


## Geografia

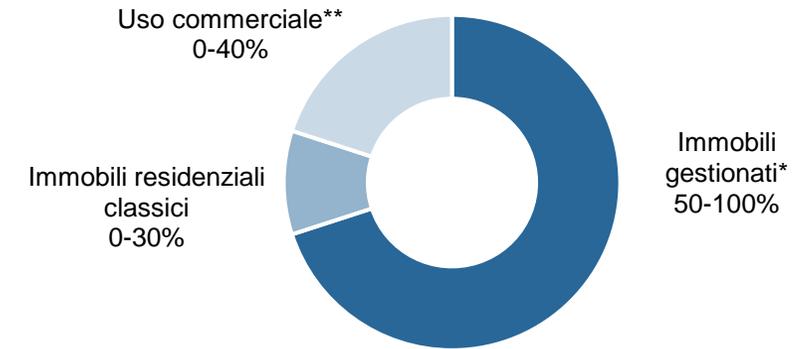
(Area monetaria EUR 80-100%)



## Strategia di investimento



## Tipo di uso



Nella prima fase, l'attenzione si concentrerà alla Germania, alla Francia, al Belgio e ai Paesi Bassi. Al momento dell'acquisizione degli immobili esistenti, verranno presi in considerazione diversi modelli di gestione, a causa della struttura ibrida dell'uso residenziale, della diversificazione della struttura del portafoglio e dell'ottimizzazione del rischio rettificato per gli investitori.

Questa allocazione strategica a lungo termine si basa sugli sviluppi demografici in Europa e sulle specifiche condizioni del mercato nel segmento di riferimento "Senior Living", nonché sulla liquidità del mercato immobiliare nei singoli paesi.

\* alloggiamenti per la terza età come focus, altri modelli di gestione ( tra cui alloggio per studenti, serviced apartments, hotel) come aggiunta per ottimizzare la struttura del portafoglio e il rendimento (uso strategico della doppia ibridazione degli immobili residenziali)

\*\* uffici, imprese commerciali, vendita, gastronomia, assistenza sanitaria, parcheggio ecc.

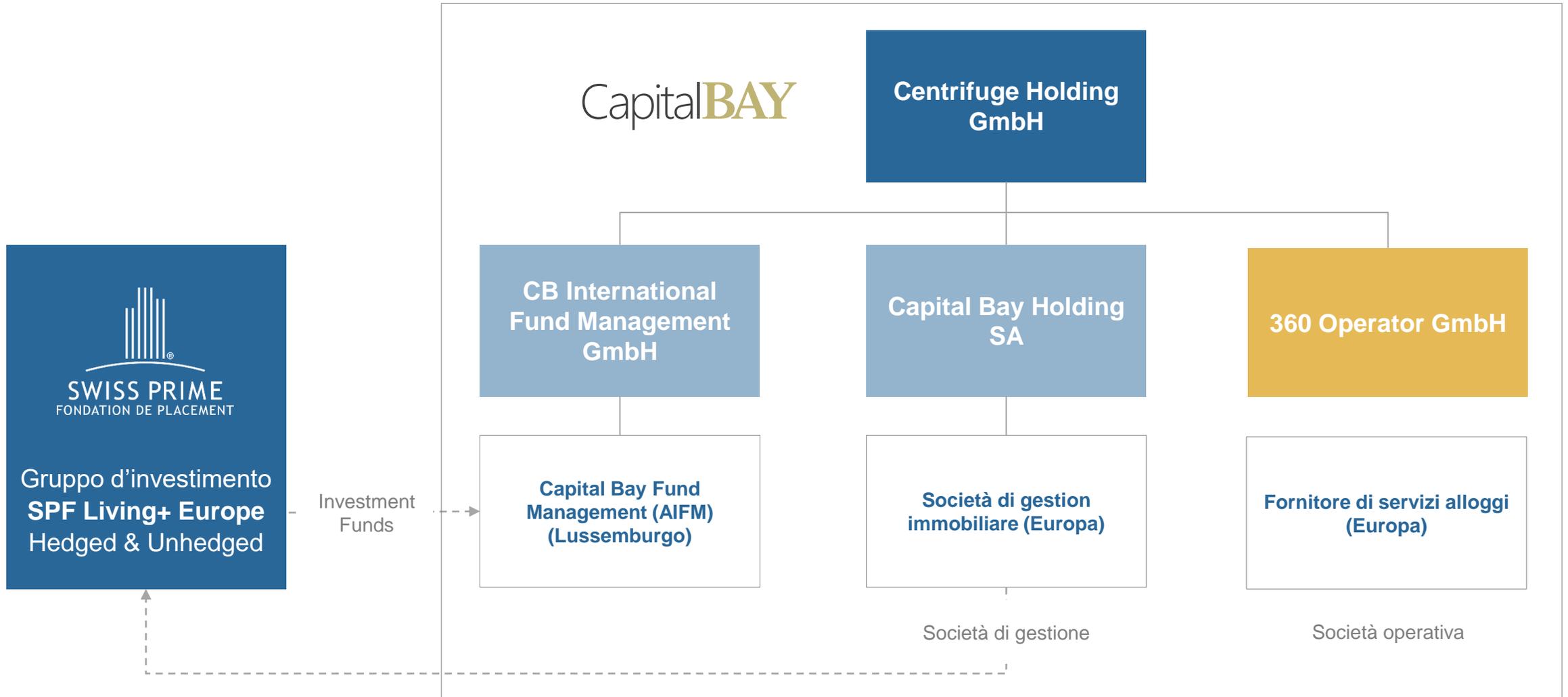
		Alloggio tradizionale	Senior Living			Infrastruttura	
		Soggiorno		Soggiorno per anziani		Cura degli ammalati	Alloggio temporaneo
Tipo		(Micro-) Appartements	Soggiorno da anziani	Strutture di soggiorno assistite (Independent Living)	Strutture di cura qualificate (Assisted Living)	Assistenza a persone anziane (Cura stazionaria)	Hotel & Service Apartments
Definizione	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soggiorno a carattere classico</li> <li>Unità piccole con 1-2 stanze</li> <li>Utilizzo anche come alloggio per apprendisti, alloggio per studenti, alloggio temporaneo, persone singole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soggiorno a carattere classico</li> <li>Qualificazione dei locatario</li> <li>&gt;50 anni</li> <li>Servizi di ospitalità</li> <li>Diritto di locazione locale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strutture residenziali indipendenti</li> <li>Scelta di uno stile di vita adeguato all'età</li> <li>Combinazione con una riduzione dei lavori domestici</li> <li>Residenti &gt;75 anni, ma in buona salute e si prendono in carico i costi privatamente</li> <li>Le barriere di accesso sono basse</li> <li>Diritto di locazione locale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soggiorno in base alle esigenze</li> <li>Non è possibile mantenere una vita indipendente al domicilio</li> <li>Nessuna assistenza a tempo pieno</li> <li>Finanziamento da fonti private e pubbliche</li> <li>Dipende dal sistema di sicurezza sociale / paese</li> <li>Mercato pagato privato e di alta qualità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Domanda in accordo con le esigenze</li> <li>Ricavo da fonti pubbliche</li> <li>Residenti a lungo termine &gt;85</li> <li>Residenti a breve termine in seguito a ricovero per la riabilitazione</li> <li>Segmento con minore flessibilità e maggiori barriere di accesso</li> <li>Il settore più regolamentato</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alloggio temporaneo; anche provvisorio</li> <li>Hotel per viaggi d'affari e turistico o nei pressi di un ospedale</li> <li>Prodotti ibridi in una combinazione di hotel e uso commerciali/ufficio</li> </ul>	
Servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nessuna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principalmente nessuna</li> <li>Prestazioni prenotabili tramite il concierge: fisioterapia, consegna a domicilio, servizio tassi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assistenza a tempo parziale secondo le necessità</li> <li>Stessi prestazioni come Soggiorno da anziani</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assistenza a tempo parziale secondo le necessità</li> <li>Cura a tempo pieno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cura a tempo pieno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alloggio, ristorazione, Servizi</li> </ul>	

**«Living+» si concentra sul settore degli alloggiamenti per la terza età. In vista del cambiamento demografico e delle tendenze nelle forme di alloggio, il ciclo di vita con le sue varie forme di alloggio deve essere rappresentato come una combinazione e può essere utilizzato strategicamente per ottimizzare le prestazioni, ad esempio appartamenti di servizio, residenze per studenti e hotel. Il portafoglio di riferimento è geograficamente diversificato con un rendimento mirato del 4 - 5%.**

# SPF LIVING+ EUROPE

PARTNER





# CAPITAL BAY COME PARTNER FORTE PER IL MERCATO EUROPEO

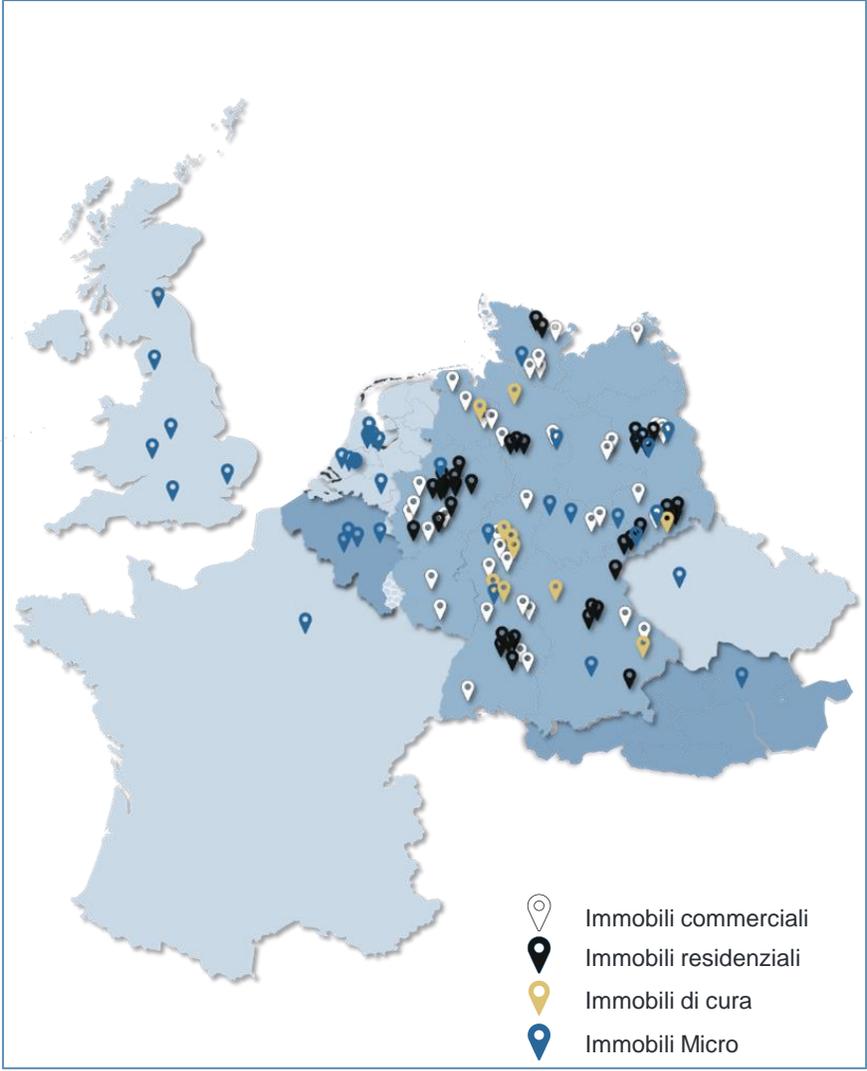
**Capital Bay**  
Patrimonio immobiliare in gestione (AuM):

**7+**  
MRDS. EUR  
AuM

**250+**  
DIPENDENTI  
mondiale

**22**  
LOCAZIONI  
mondiale

**Risultano dei servizi**



**Marchi dell'operatore della 360 Operator GmbH:**

- NEWPOD** (Hostels) (0/3)
- TAURIS LIVING** (Student living) (4/2)
- Squareville** (Serviced living) (1/1)
- PENT OTELS** (Hotel) (22/2)
- PANOLIA Living** (vita assistita) (5/2)
- curata** (EMS) (34/8)

- Capital Bay Operator Property
- in fase di sviluppo
- nel processo dell' acquisizione



**Thomas Lieschied**

Senior Fund Manager  
CB Investment Management GmbH



**Oliver Müller**

Managing Director/  
Management Lead  
Asset-, Property-, Facility- & Service  
Management



**Rolf Engel**

CFO - Capital Bay Group  
Executive Chairman of the Board  
Capital Bay Fund Management

Come CFO del Capital Bay Group, Rolf Engel è responsabile delle finanze e della contabilità della società e del proprio dipartimento dei fondi. Come presidente esecutivo di Capital Bay Fund Management, dirige l'attività completamente regolamentata in Lussemburgo. Nel 2011, è stato uno dei due fondatori di International Campus Group, che ha sviluppato con successo in varie posizioni di gestione. Come ex amministratore delegato e membro del consiglio di amministrazione di varie banche di commercio, società internazionali di brokeraggio e società di private equity, ha una vasta esperienza in materia di mercati dei capitali internazionali, investment banking e private equity / venture capital. Il laureato in medicina (MD), TMBA ed economista immobiliare (ebs) guarda indietro su un volume di transazioni di più di 10 miliardi di euro.



**Thorsten Joerss**

Finance & Operations  
Board Member  
Capital Bay Fund Management  
(Regulierter AIFM in Luxembourg)



**Thorsten Steffen**

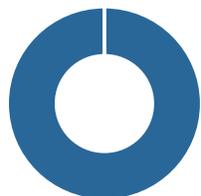
Risk & Compliance  
Board Member  
Capital Bay Fund Management



SPF  
LIVING+  
EUROPE

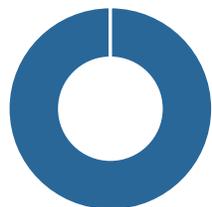
ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI & RENDIMENTI

**Ripartizione geografica<sup>1</sup> in %**



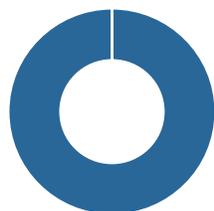
- Germania
- Francia
- Paesi Bassi
- Belgio
- Resto d'Europa

**Ripartizione per la strategia di investimento<sup>1</sup> in %**



- Core / Core+
- Progetti di sviluppo

**Ripartizione per tipo di uso<sup>1</sup> in %**



- Immobili gestionati<sup>2</sup>
- Uso commerciale<sup>3</sup>
- Immobili residenziali classici

 <b>46.3 Mio. EUR</b> PATRIMONIO TOTALE GAV	 <b>5.65 %</b> RENDIMENTO DEL PATRIMONIO (YTD)	 <b>&gt;24 anni</b> DURATA RESIDUA DELLE LOCAZIONI
--	---	---



- 1) In base all'obiettivo di reddito da locazione
- 2) Senior living come focus, altri modelli di operatori (tra cui student housing, service apartments, hotel) come commistione per ottimizzare la struttura del portafoglio e il rendimento (uso strategico della doppia ibridazione del real estate residenziale)
- 3) Ufficio, commerciale, vendita al dettaglio, gastronomia, sanità, strutture per il tempo libero, parcheggio, ecc.

# SPF LIVING+ EUROPE

OGGETTI



### Casa di cura e residenza assistita

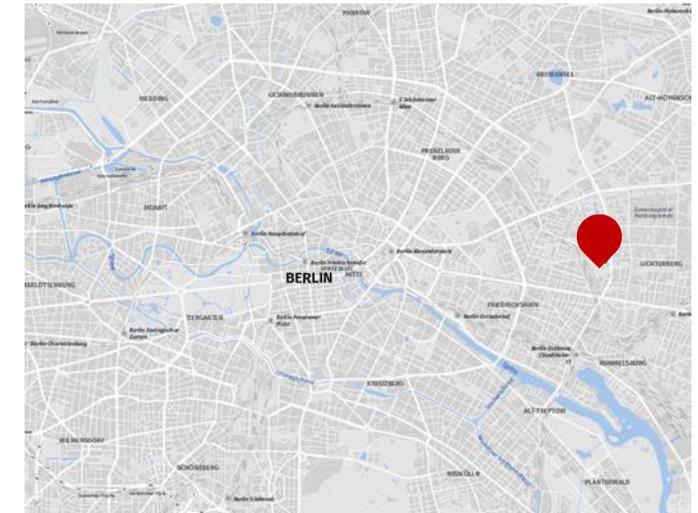
<b>Anno di costruzione</b>	1998
<b>Tipo d'investimento</b>	Immobili esistenti
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (Modello operatore)
<b>WAULT</b>	>24 anni (Garantito fino al 31 dicembre 2045)
<b>Affitto annuale attuale</b>	€ 485'300 p.a.
<b>Valore di mercato</b>	€ 12'000'000
<b>Rendimento locativo previsto</b>	4.1%



### Descrizione dell'oggetto

Nel mezzo del quartiere berlinese vivace di Lichtenberg si trova questa residenza per anziani a conduzione familiare. Il «Gartenhaus» combina i vantaggi di una tranquilla posizione residenziale con l'infrastruttura di un quartiere storicamente cresciuto. Relax e pace sono offerti dal cortile interno o dal parco cittadino di Lichtenberg, che è caratterizzato da vecchi alberi e spazi verdi ben curati.

Le sale comuni invitano a incontri sociali in piccoli o grandi gruppi. La casa offre 64 appartamenti e 24 letti di cura.



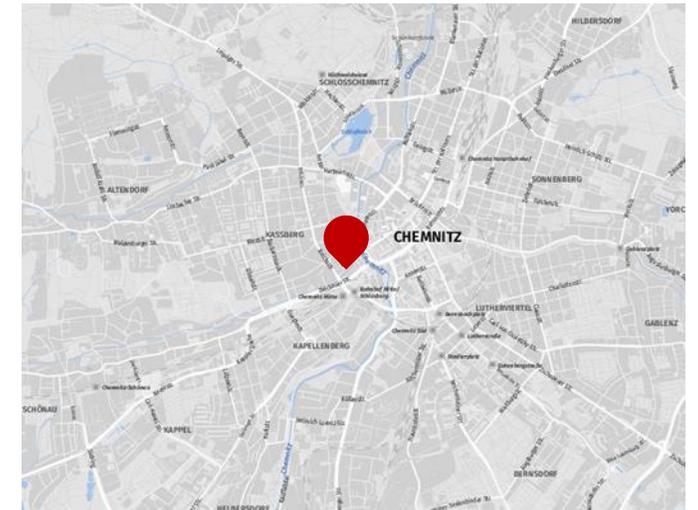
### Casa di cura e residenza assistita

<b>Anno di costruzione</b>	1998
<b>Tipo d'investimento</b>	Immobili esistenti
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (Modello operatore)
<b>WAULT</b>	>24 anni (Garantito fino al 31 dicembre 2045)
<b>Affitto annuale attuale</b>	€ 683'700 p.a.
<b>Valore di mercato</b>	€ 12'000'000
<b>Rendimento locativo previsto</b>	5.7%

### Descrizione dell'oggetto

Situata al piede del Kassberg, circondata da una cintura verde con un bel parco di alberi, si trova questa residenza per anziani a Chemnitz.

La casa offre 64 confortevoli appartamenti per anziani. Un salone di parrucchiere e pedicure e un chiosco si trovano direttamente nella casa. Inoltre, un totale di 78 posti sono disponibili per le cure ospedaliere.



**Residenza assistita****Anno di costruzione**

1996

**Tipo d'investimento**

Immobili esistenti

**Utilizzo**

Senior Living (Modello operatore oitant)

**WAULT**

&gt;24 anni (Garantito fino al 31 dicembre 2045)

**Affitto annuale attuale**

€ 113'100 p.a.

**Valore di mercato**

€ 1'800'000

**Rendimento locativo previsto**

6.3%

**Descrizione dell'oggetto**

La residenza per anziani si trova nella zona della città di Cottbus in una tranquilla strada laterale senza traffico di passaggio. Qui, le persone anziane che vogliono modellare attivamente la loro pensione possono approfittare della vita culturale della città.

Il municipio e il teatro statale sono vicini. Ci sono 32 generosi appartamenti di 1 e 2 stanze disponibili, oltre a interessanti strutture comuni.



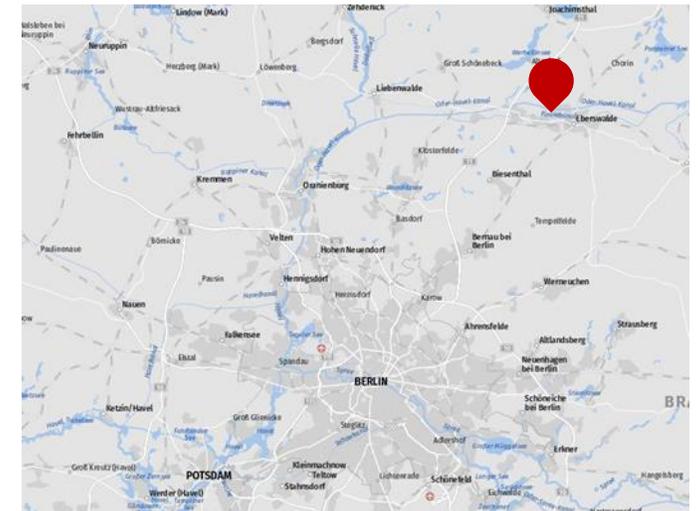
### Casa di cura e residenza assistita

<b>Anno di costruzione</b>	1997
<b>Tipo d'investimento</b>	Immobili esistenti
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (Modello operatore)
<b>WAULT</b>	>24 anni (Garantito fino al 31 dicembre 2045)
<b>Affitto annuale attuale</b>	€ 556'800 p.a.
<b>Valore di mercato</b>	€ 11'500'000
<b>Rendimento locativo previsto</b>	4.8%

### Descrizione dell'oggetto

Questa struttura per anziani, dalla qualità comprovata, è situata in una posizione tranquilla e panoramica nel mezzo della regione di Barnimer. I grandi giardini ben curati e il vicino canale Oder-Havel vi invitano a fare lunghe passeggiate.

Questa casa offre 46 appartamenti e 64 letti di cura. A Eberswalde ci sono numerosi negozi e il famoso zoo. Il panettiere, il macellaio e il fruttivendolo vengono regolarmente a casa per il «giorno di mercato».



### Casa di cura e residenza assistita

<b>Anno di costruzione</b>	2000
<b>Tipo d'investimento</b>	Immobili esistenti
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (Modello operatore)
<b>WAULT</b>	>24 anni (Garantito fino al 31 dicembre 2045)
<b>Affitto annuale attuale</b>	€ 329'700 p.a.
<b>Valore di mercato</b>	€ 6'300'000
<b>Rendimento locativo previsto</b>	5.2%



### Descrizione dell'oggetto

Questa residenza per anziani nel nord-est della Foresta Nera si trova nella riconosciuta città termale di Freudenstadt. La casa offre una vita assistita (48 appartamenti per anziani) e cure infermieristiche (38 letti di degenza) sotto lo stesso tetto.





# SPF LIVING+ EUROPE

USO DEL CAPITALE E CIFRE CHIAVE DELLA  
EMISSIONE

## CIFRE CHIAVE DELLA EMISSIONE

### ASSEGNAZIONE / RIVENDICAZIONI

Tutte le sottoscrizioni sono accettate a condizione che soddisfino i requisiti pertinenti della Fondazione d'investimento.

### CAPITAL COMMITMENTS

Il pagamento non viene effettuato automaticamente dopo la fine del periodo di abbonamento.

I due gruppi d'investimento lavorano con «capital commitments» (impegni di capitale) e chiamano il capitale quando sono stati fatti gli investimenti corrispondenti.

### CAPITAL CALLS

Gli investitori saranno informati per il «Capital Call» circa due settimane prima della data di pagamento al NAV corrente in quel momento più 1,0% di commissione di emissione.

«Capital Call» saranno effettuati al più tardi entro il dicembre 2026.

### HEDGING

Gli investitori possono scegliere liberamente tra i gruppi d'investimento "SPA Living+ Europe unhedged" e "SPA Living+ Europe hedged".

È anche possibile sottoscrivere entrambi i gruppi d'investimento per adattare la strategia di copertura alle esigenze d'investimento degli investitori.



### COMMISSIONE SPESE

**1.00%**

Incluso nel prezzo dell'emissione

### NUMERO DEL VALORE

SPA Living+ Europe unhedged:  
**56 192 676**

SPA Living+ Europe hedged:  
**56 192 668**



## Jérôme Baumann

Presidente del consiglio  
Swiss Prime Fondazione d'investimento

Tél: +41 58 317 17 90

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)



## Raffaele Cannistrà

Investor Relations & Fundraising  
Swiss Prime Fondazione d'investimento

Tél: +41 58 317 17 82

Mobile: +41 79 406 62 42

[raffaele.cannistra@sps.swiss](mailto:raffaele.cannistra@sps.swiss)

## Indirizzo

Swiss Prime Fondazione d'investimento  
Frohburgstrasse 1  
4601 Olten

Tél: +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## Ufficio Zurigo

Swiss Prime Fondazione d'investimento  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
8005 Zürich

Tél: +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

Il presente documento è stato preparato da Swiss Prime Fondazione d'investimento (di seguito "SPF") con la massima cura e al meglio delle sue conoscenze e convinzioni. Tuttavia, la SPF non dà alcuna garanzia sul suo contenuto e sulla sua completezza e declina ogni responsabilità per le perdite derivanti dall'uso di queste informazioni. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle della SPF al momento della scrittura e sono soggette a modifiche senza preavviso. Se non diversamente indicato, tutte le cifre non sono state sottoposte a revisione. Questo documento è solo per scopi informativi e per l'uso del destinatario. Non costituisce un'offerta o una raccomandazione di acquisto o vendita di strumenti o servizi finanziari e non esime il destinatario dal fare la propria valutazione. In particolare, si consiglia al destinatario, se necessario con l'assistenza di un consulente, di esaminare le informazioni per quanto riguarda la loro compatibilità con la propria situazione, le conseguenze legali, normative, fiscali e di altro tipo. Per la sottoscrizione dei crediti fanno fede esclusivamente il prospetto informativo applicabile e gli statuti e i regolamenti della SPF. Questo documento non può essere riprodotto in tutto o in parte senza il consenso scritto della SPF. Non è espressamente destinato a persone la cui nazionalità o residenza proibisce l'accesso a tali informazioni secondo le leggi applicabili. Né il presente documento né alcuna copia dello stesso possono essere inviati o portati negli Stati Uniti o consegnati negli Stati Uniti o a qualsiasi persona statunitense (nel senso del regolamento S ai sensi del Securities Act statunitense del 1933, come modificato). Ci sono rischi associati a qualsiasi investimento, in particolare quelli di fluttuazione del valore e del reddito. Nel caso di valute estere, c'è anche il rischio che la valuta estera possa perdere valore rispetto alla valuta di riferimento dell'investitore. I dati storici di rendimento e gli scenari dei mercati finanziari non sono garanzia di risultati attuali e futuri. Le cifre della performance non tengono conto delle commissioni e dei costi addebitati all'emissione e al rimborso. Inoltre, non ci può essere alcuna garanzia che la performance dell'indice di riferimento sarà eguagliata o superata. L'emittente e gestore dei prodotti SPF è Swiss Prime Fondazione d'investimento Olten. La banca depositaria è la Banca cantonale di Zurigo, Zurigo. Il prospetto, gli statuti, il regolamento e le direttive d'investimento, così come l'ultimo rapporto annuale e i factsheet, possono essere ottenuti gratuitamente presso la Swiss Prime Fondazione d'investimento. Sono ammessi come investitori diretti solo gli istituti di previdenza esentasse con sede in Svizzera e le persone giuridiche che gestiscono investimenti collettivi di tali istituti di previdenza, sono sottoposte alla vigilanza dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) e investono fondi presso la Fondazione d'investimento esclusivamente per questi istituti. Il Total Expense Ratio (TERISA GAV) si riferisce al totale delle commissioni e dei costi che vengono addebitati su base continuativa al patrimonio totale medio (spese operative). Il valore (ex ante) è espresso come percentuale delle attività totali e anticipa la media dei prossimi dodici mesi, supponendo che le condizioni rimangano le stesse.