



# SWISS PRIME FONDAZIONE D'INVESTIMENTO

GRUPPO D'INVESTIMENTO SPF LIVING+ EUROPE

Zurigo, agosto '22



### 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%
<b>Introduzione</b>	2015
<b>Cifra obiettivo PF</b>	> CHF 4 miliardi
<b>TER<sub>ISA</sub> GAV</b>	31.12.2021: 0.49%

	4.0 – 5.0% <sup>1</sup>
	2020
	> € 500 milioni entro 5 anni (fase di sviluppo)
	31.12.2021: 2.11% <sup>2</sup>

<sup>1</sup> per il gruppo d'investimento «Unhedged»

<sup>2</sup> Cifra chiave annualizzata; include costi una tantum legati al lancio del gruppo di investimento

1	<b>Organizzazione Swiss Prime fondazione d'investimento</b>
2	<b>Situazione del mercato europeo</b>
3	<b>La strategia &amp; modello gestionale</b>
4	<b>Performance</b>
5	<b>Allocazione degli attivi</b>
6	<b>Oggetti in dettaglio</b>
7	<b>Uso e dati chiave degli impegni di capitale</b>



SPF Living+ Europe, Freudenstadt

# KEY INVESTMENT HIGHLIGHTS<sup>1</sup>



## INVESTIMENTO ATTRAENTE E PERFORMANTE

- ❖ 46,2 milioni di euro di valore venale
- ❖ 3,24% Rendimento lordo (31 dicembre 2021: 14,59%)



## INVESTIRE NEL SEGMENTO DEL MERCATO IN MAGGIORE CRESCITA

- ❖ Domanda in continua crescita per la forma abitativa «Senior Living»



## WALT GARANTITO

- ❖ Contratti di locazione garantiti per 13,8 anni, con opzioni per ulteriori 15 anni da parte dell'operatore Curata



## CONTRATTI DI LOCAZIONE INDICIZZATI

- ❖ Protezione dall'inflazione e degli investimenti, dato che oltre il 95% di tutti i contratti di locazione sono indicizzati



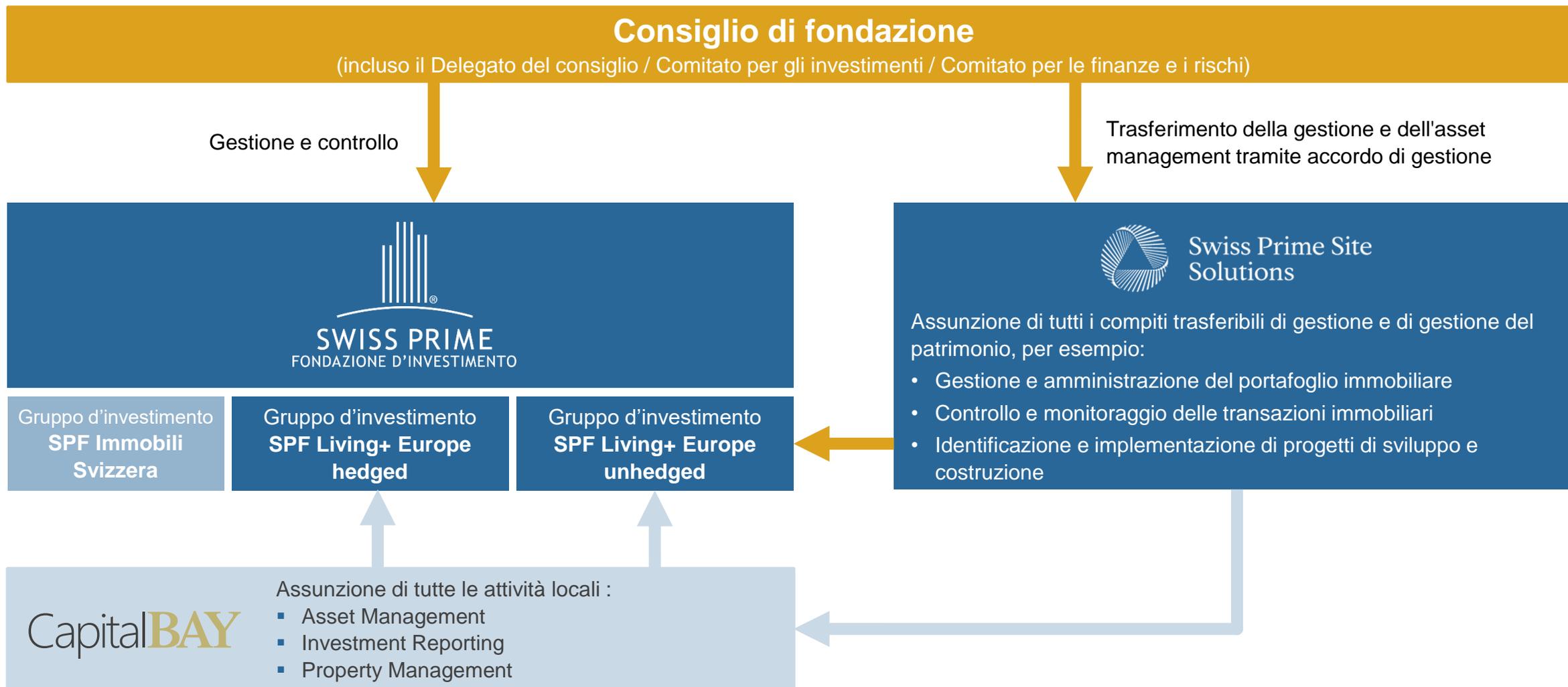
## GESTIONE PROFESSIONALE

- ❖ Consultazione della SPA da parte della Swiss Prime Site Solutions e gestione locale degli asset e delle proprietà tramite di Capital Bay



# SPF LIVING+ EUROPE

ORGANIZZAZIONE  
SWISS PRIME FONDAZIONE D'INVESTIMENTO





**Jérôme Baumann**

Delegato e 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

## Il Asset Manager con un track record di prim'ordine

- Mandato di consulenza per il Consiglio di fondazione di Swiss Prime fondazione d'investimento
- Il team di prodotto opera in modo silos e si concentra esclusivamente sulla SPA
- I responsabili sono ben visibili (piena trasparenza)



**ASSETS UNDER  
MANAGEMENT**

**CHF 7.0 Mrd.**



**VOLUME DI TRANSAZIONI  
PER ANNO**

**>CHF 800 Mio.**



**RACCOLTA DI CAPITALI  
TRAMITE EMISSIONI**

**CHF 1.9 Mrd.**



**PROGETTI IN  
PIPELINE**

**CHF 800 Mio.**



**CON LICENZA**

**FINMA**



**Concentrazione della Swiss Prime Site Solutions:**

**Investori**

**Prodotto**

**Performance**

**Continuità**



## 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 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

## Capital Bay

Patrimonio immobiliare in gestione (AuM):

**7+**

MRDS. EUR  
AuM

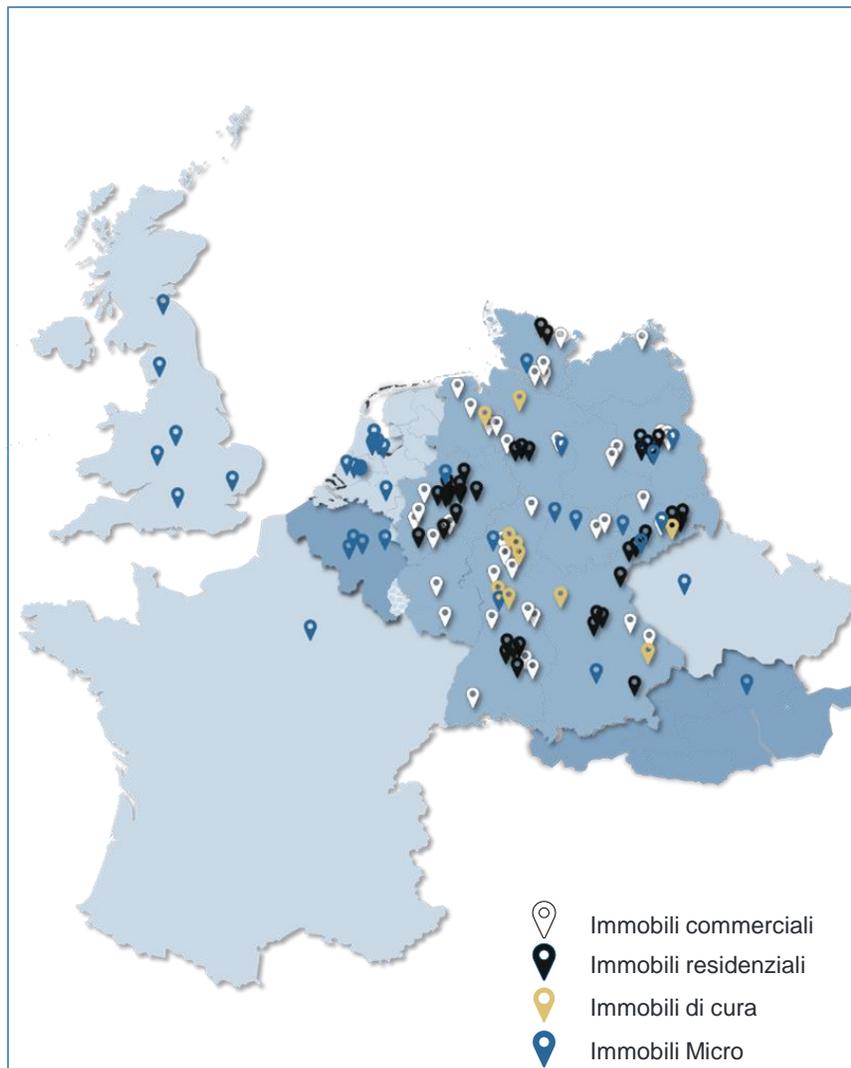
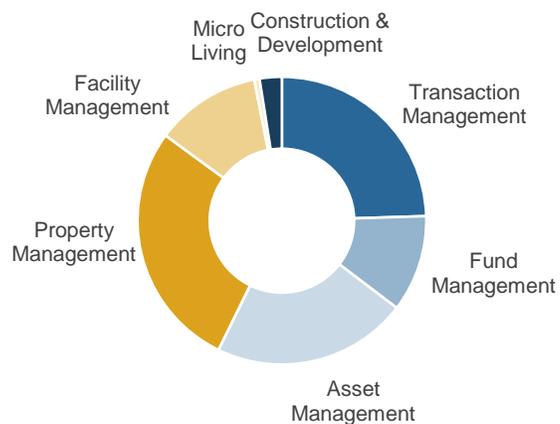
**250+**

DIPENDENTI  
mondiale

**22**

LOCAZIONI  
mondiale

### Risultano dei servizi



## 360° Operator GmbH

Operatore

360° Operator GmbH sviluppa concetti e marchi di operatori olistici, commerciali e residenziali, offrendo una gamma flessibile di servizi e spazi per soddisfare ogni fase della vita e ogni stile di vita.

**TAURIS LIVING**  
(Student Living)

**NEWPOD**  
(Hostel)

**PENT OTELS**  
(Hotel)

**PANOLIA**  
(vita assistita)

**Squareville**  
(Serviced Living)

**curata**  
PFLEGEINRICHTUNGEN  
(cura)

**Cardea Living**  
(vita assistita)



# SPF LIVING+ EUROPE

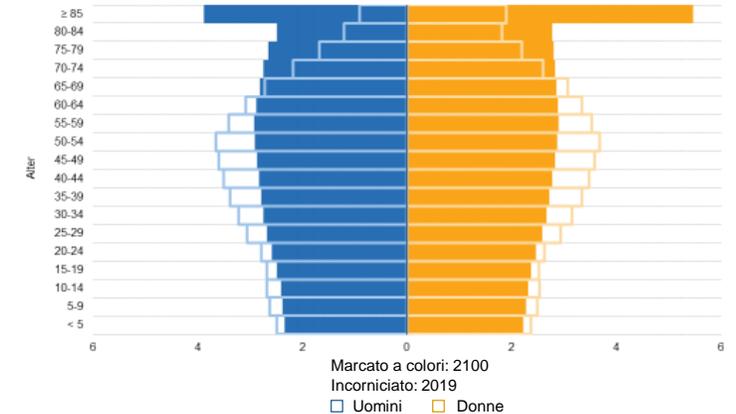
SITUAZIONE DEL MERCATO EUROPEO

## Continuo aumento della domanda

- A causa dell'invecchiamento della popolazione, il numero di persone che necessitano di assistenza a lungo termine in Europa aumenterà nel breve futuro
- Nei prossimi 30 anni, solo in Germania si prevede un aumento di 1,9 milioni di persone bisognose di assistenza
- Una percentuale significativa di loro avrà bisogno di cure ospedaliere o di servizi da parte di fornitori di alloggi assistiti
- Ciò dimostra la crescente domanda di servizi da parte degli operatori di strutture per anziani (l'attuale occupazione media delle case di cura in Germania è di circa il 90%)



**Piramide della popolazione, 2019 - 2100**  
 (in % della popolazione totale)



Hinweis: 2019, vorläufig und Schätzung. 2100: vorausschätzungen (EUROPOP2019).  
 Quelle: Eurostat (Online-Datencodes: demo\_pjangroup und proj\_19hp)

**Impatto: La domanda di assistenza in terza età è in continuo aumento.**

## Disponibilità limitata

- Lo stock immobiliare per il settore di cura sta diventando sempre più superati nei paesi di destinazione del prodotto d'investimento.
- La maggior parte delle strutture è stata costruita prima del 2000.
- Gran parte degli immobili necessitano di un continuo ammodernamento a causa dei cambiamenti normativi e delle loro condizioni superate

## CBRE-ITC Nursing-Home Report 2017

**«Necessità di investimenti futuri in alloggi per anziani (fino al 2040):**

**€ 55 Mrd.»**

**Ciò illustra il significativo bisogno esistente e futuro di alloggi moderni per anziani.**

	RESIDENTIALS	SENIOR LIVING			HEALTHCARE
	Residential Senior Living	Independent Living	Assisted Living	Nursing Home	Medicale Center
Definizione	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locazione regolare o occupazione da parte del proprietario</li> <li>▪ Legge locale sulle locazioni residenziali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affitto o appartamento in proprietà</li> <li>▪ Nessun operatore coinvolto</li> <li>▪ Età minima richiesta (es: 60+ anni)</li> <li>▪ L'affinità di mentalità è l'idea centrale</li> <li>▪ Legge locale sulle locazioni residenziali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietà dell'operatore</li> <li>▪ Appartamenti singoli e appartamenti condivisi</li> <li>▪ Senza barriere</li> <li>▪ Residenti di età superiore ai 75 anni</li> <li>▪ Usabilità da parte di terzi</li> <li>▪ Mercato privato e di alta qualità disponibile</li> <li>▪ Sostegno finanziario pubblico per servizi come assistenza giornaliera</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietà dell'operatore</li> <li>▪ Basato sulle esigenze</li> <li>▪ Occupazione singola e doppia</li> <li>▪ Residenti di lungo corso, &gt;85 anni</li> <li>▪ Segmento con la più bassa elasticità e le più alte barriere all'ingresso nel mercato</li> <li>▪ Il segmento più regolamentato</li> <li>▪ Sostegno finanziario pubblico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Combinazione di strutture temporanee di ricovero e ambulatoriali.</li> <li>▪ Ad esempio, studi medici o centri di riabilitazione.</li> <li>▪ Finanziamenti da fonti pubbliche e private</li> </ul>
Servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nessuno</li> <li>▪ Sono disponibili servizi occasionali di assistenza domestica e infermieristica ambulatoriale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nessuno</li> <li>▪ Sono disponibili servizi occasionali di assistenza domestica e infermieristica ambulatoriale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concierge e custode</li> <li>▪ Assistenza</li> <li>▪ Pulizia e lavanderia</li> <li>▪ Fare la spesa</li> <li>▪ Pacchetti di assistenza base ed estesa frequenti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Curo per tutti giorni</li> <li>▪ Cibo e bevande</li> <li>▪ Intrattenimento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consulenze mediche specialistiche o generali (programmi di dialisi o di riabilitazione, ecc.)</li> </ul>

A modern, multi-story apartment building with a curved facade and balconies is the background. In the foreground, a large, white, 3D sculpture of the text 'SPF LIVING+ EUROPE' is set on a green lawn. Several people are walking on a path and talking near the sculpture. A dog is also visible. The sky is blue with some clouds.

# SPF LIVING+ EUROPE

LA STRATEGIA & MODELLO GESTIONALE

- Categoria d'investimento di prima classe
- Paesi interessanti con rendimenti più elevati rispetto alla Svizzera
- Complemento e diversificazione del portafoglio immobiliare
- L'immobiliare europeo ha una bassa correlazione con le azioni e le obbligazioni

Accesso a opportunità di investimento altamente redditizie:

- Nelle proprietà esistenti
- In progetti di sviluppo di residenze per anziani



- Spread di rendimento positivo rispetto agli immobili ad uso ufficio e logistico
- Strategia di investimento difensiva
- I rendimenti degli investimenti si collocano entro l'obiettivo strategico del 4-5% all' anno.

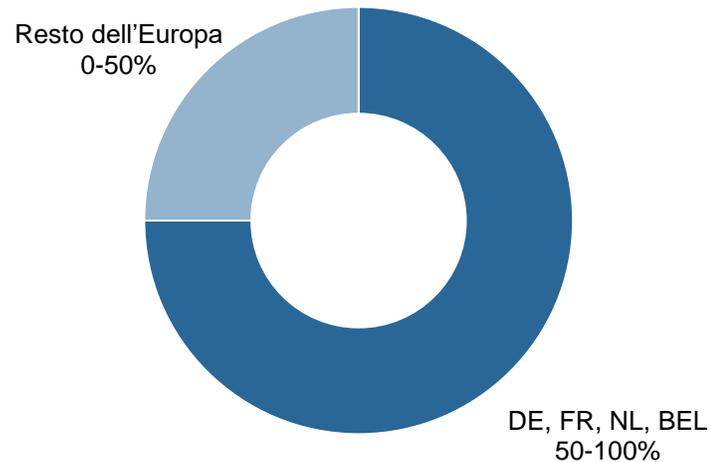
- WALTERS (13.8 anni<sup>1</sup>) rispetto ad altre classi d'investimento
- Riduzione del rischio di mancato pagamento della locazione

## Dati chiave

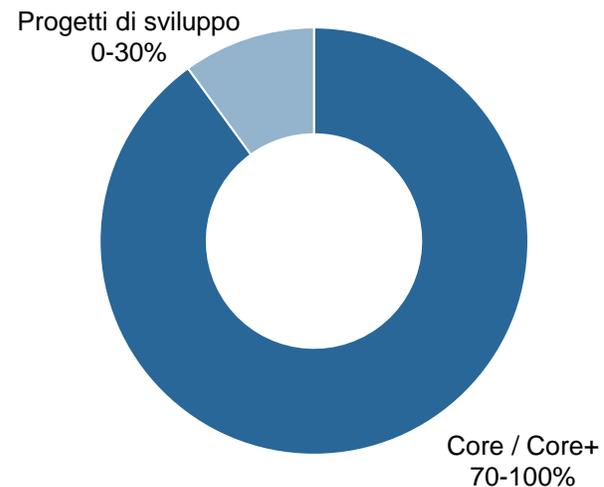
<b>Strategia del prodotto</b>	Investimenti in immobili europei con varie forme di uso residenziale, con un focus sul senior living, a cui si aggiungono altri modelli operatori per la diversificazione (tra cui student housing, serviced apartments, micro-living, ecc.).
<b>Valore totale (GAV)</b>	48.9 milioni EUR (per 31 dicembre 2021)
<b>Cifra obiettivo del portafolio</b>	> 500 milioni EUR 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>
<b>Fondazione</b>	Giugno 2021



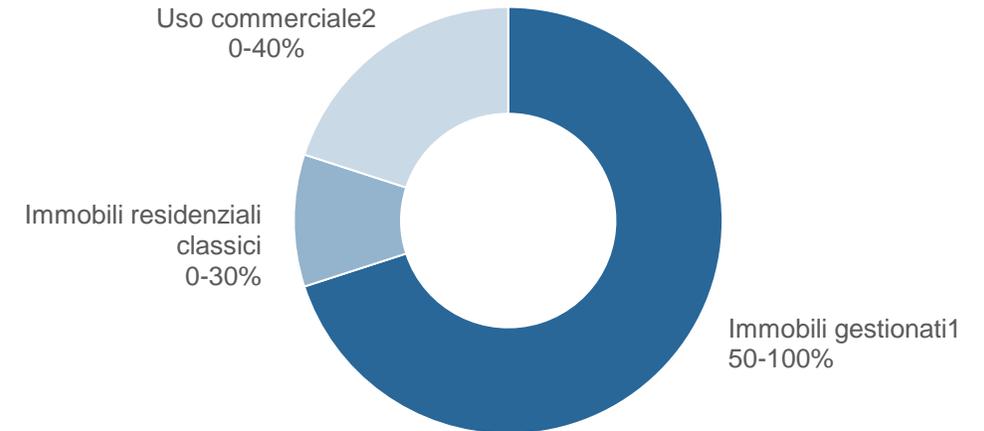
## Geografia



## Strategia di investimento



## Tipo di uso



<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Uffici, imprese commerciali, vendita, gastronomia, assistenza sanitaria, parcheggio ecc.

- Investimenti immobiliari diretti nella regione europea
- Portafoglio ampiamente diversificato in base a particolari tipologie abitative (residenze per anziani, case di riposo, appartamenti serviti, ecc.)
- Gestione attiva del portafoglio immobiliare basata su un approccio «buy, hold and manage»
- Strategia d'investimento Core e Core+ con una quota di progetti di sviluppo (massimo 30%) in località valide e selettive
- Continuo sviluppo della pipeline di acquisizioni con il partner locale Capital Bay



## **Performance Reports**

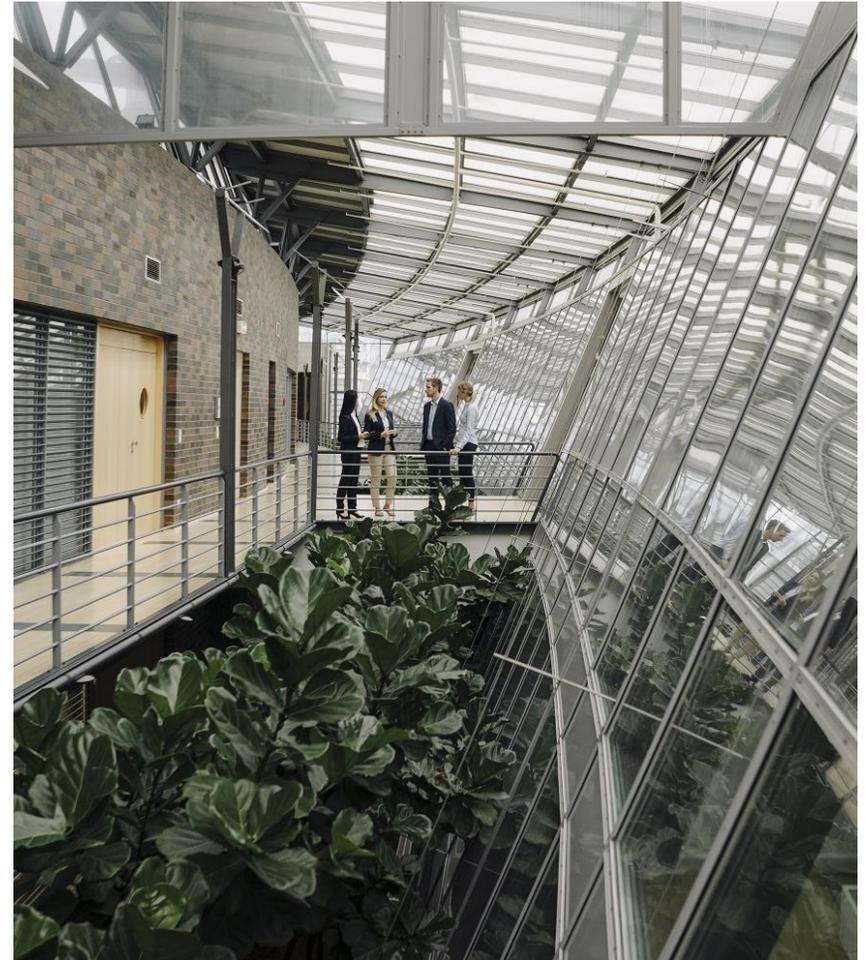
- Factsheet
- Rapporto semestrale
- Rapporto annuale

## **Valutazioni degli immobili**

- Valutazione annuale del portafoglio da parte della Wüst Partner AG
- PwC come secondo esperto di valutazione
- La valutazione viene effettuata secondo il metodo DCF

## **CRM-Advisory**

- Trasparenza
- Squadra dedicata



# SPF LIVING+ EUROPE

PERFORMANCE

# HIGHLIGHTS – AL 30 GIUGNO 2022



RENDIMENTO  
DELL'INVESTIMENTO

**3.24%<sup>1</sup>**



QUOTA DI ABITAZIONI  
NON OCCUPATE

**1.12%**



GRADO DI FINANZIAMENTO  
ESTERNO

**40.41%**



Ø DURATA RESIDUA DEL  
FINANZIAMENTO ESTERNO

**3.92 anni**



Ø INTERESSI SUL  
FINANZIAMENTO ESTERNO

**0.89%**



TER<sub>ISA</sub> (GAV)

**2.11%** (31.12.2021)



VALORE VENALE

**€ 46.2 Millionen**



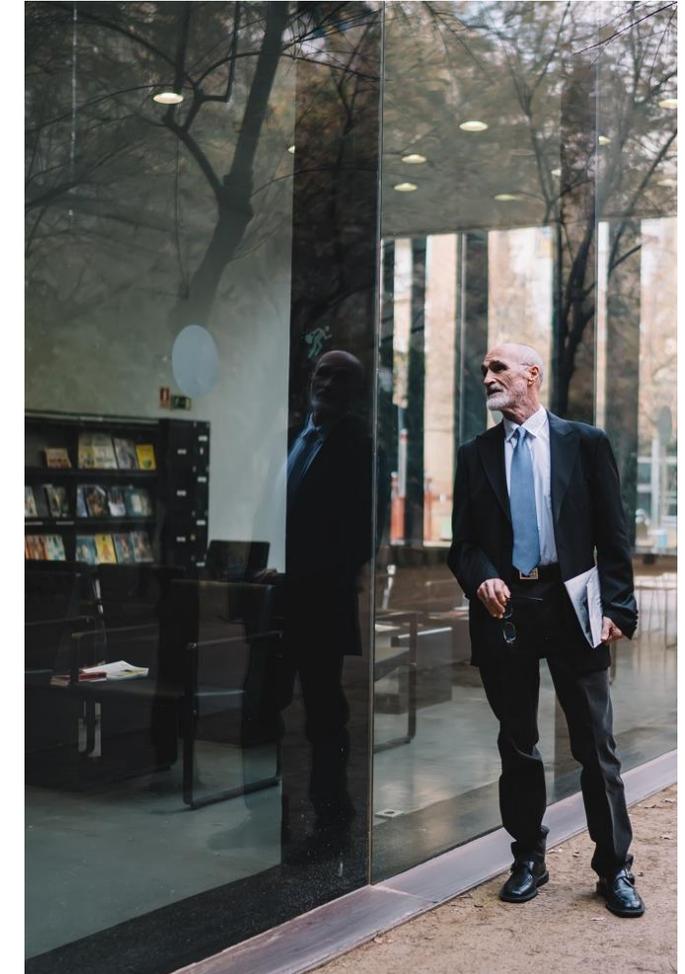
NUMERO DEGLI  
IMMOBILI

**5**



DURATA RESIDUA DEI  
CONTRATTI DI LOCAZIONE

**13.8 anni**



## RASSEGNA DELLE CIFRE PIÙ IMPORTANTI DEL PORTAFOGLIO

## SPF Living+ Europe UNHEDGED

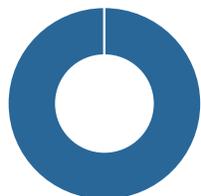
Cifre salienti	Cifre in	30 giugno 2022	31 marzo 2022	31 dicembre 2021	30 settembre 2021	30 giugno 2021
Portafoglio immobiliare (Valore venale)	milioni EUR	46.2	45.7	45.7	43.6	43.6
Numero degli immobili	Quantità	5	5	5	5	5
di quale sono progetti	Quantità	-	-	-	-	-
Valore totale (GAV)	milioni EUR	48.9	48.1	48.1	46.3	46.0
Valore d'inventario netto per diritto (NAV)	EUR	1 183.13	1 171.22	1 145.96	1 056.51	1 044.05
Quota di abitazioni non occupate	%	1.12	1.13	0.49	0.0	0.0
Grado di finanziamento esterno	%	40.41	40.85	40.85	42.83	42.83
Leva finanziaria	%	40.46	40.75	41.40	43.84	44.13
Quote spese operative TER <sub>ISA</sub> GAV	%	-	-	2.11	-	-
Quote spese operative TER <sub>ISA</sub> NAV	%	-	-	3.60	-	-
Rendimento dell'investimento <sup>1</sup>	%	3.24 <sup>1</sup>	1.19	14.59	5.65	4.40



SPF  
LIVING+  
EUROPE

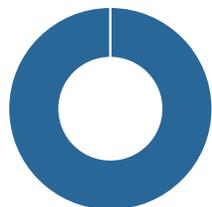
ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI & RENDIMENTI

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



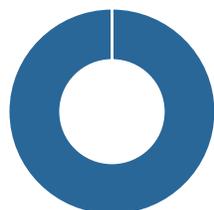
- Germania
- Francia
- Paesi Bassi
- Belgio
- Resto d'Europa

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



- Core / Core+
- Progetti di sviluppo

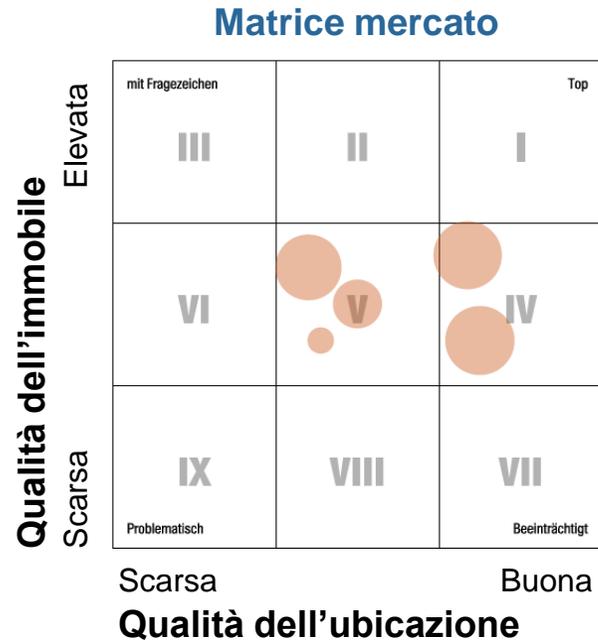
### Ripartizione per tipo di uso<sup>1</sup> in %



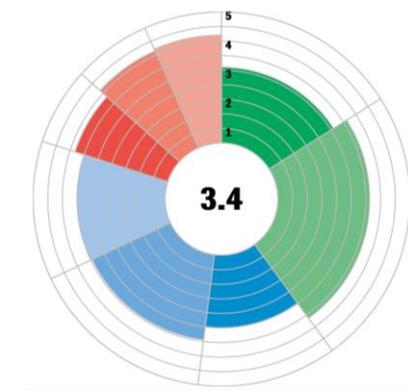
- Immobili gestionati
- Uso commerciale
- Immobili residenziali classici



- residenziale
- Uso misto
- commerciale
- progetti



### Profilo qualitativo



	Nota	Ponderazione
<b>Nota complessiva</b>	<b>3.4</b>	
<b>Situazione</b>	<b>3.4</b>	<b>40</b>
Macro-situazione	3.1	40
Micro-situazione	3.6	60
<b>Oggetto</b>	<b>3.1</b>	<b>40</b>
Fruibilità	3.0	30
Standard	3.4	40
Stato	3.5	30
<b>Investimento</b>	<b>4.0</b>	<b>20</b>
Locazione	3.8	33
Vendita	4.1	33
Rischio sul reddito	4.2	33

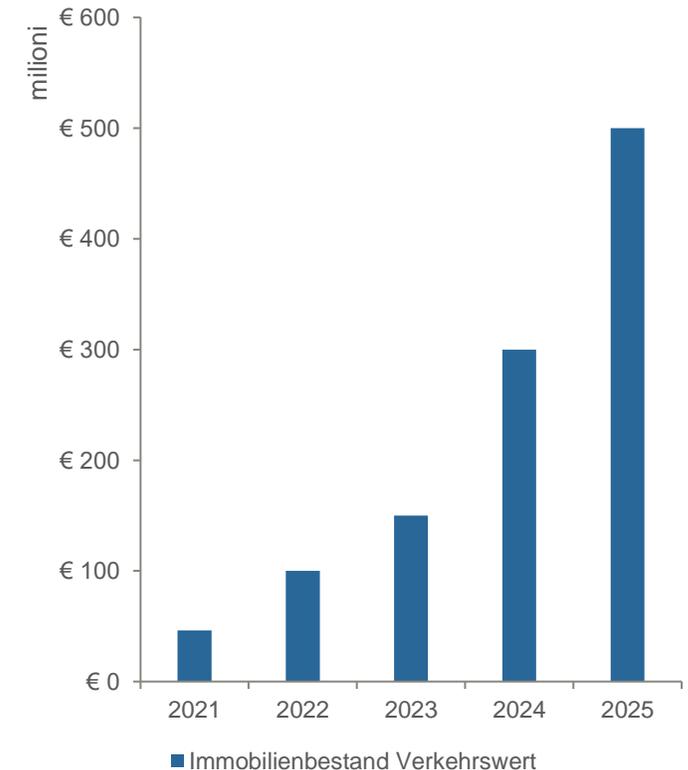
Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Quadrante	Quantità di oggetti		Quota		Valore mercato € mil.		Quota	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>IV</b>	2	1	40.00%	20.00%	25.9	25.5	56.00%	56%
<b>V</b>	3	4	60.00%	80.00%	20.3	20.2	44.00%	44%

- Il portafoglio del gruppo di investimento sarà ulteriormente ampliato nel corso dell'anno
- Volume obiettivo dichiarato: circa 500 milioni di euro entro il 2025.
- Volume d'acquisto previsto:
  - ❖ **2022** : 50 milioni EUR
  - ❖ **2023** : 50 milioni EUR
  - ❖ **2024** : 150 milioni EUR
  - ❖ **2025** : 200 milioni EUR
- Per il momento, l'ulteriore espansione si concentra sul mercato tedesco

**Gli investitori possono effettuare sottoscrizioni per entrambi i gruppi di investimento (hedged/unhedged) in qualunque istante.**

Sviluppo del portafoglio



A modern, multi-story apartment building with a curved facade and balconies is the background. In the foreground, a large, white, 3D sculpture of the text 'SPF LIVING+ EUROPE' is set on a green lawn. The sculpture is composed of thick, blocky letters. To the left, a paved path leads through a lush green area with trees. Several people are walking on the path, and a dog is being walked. To the right, a woman is standing near a hedge, and two men are talking. A pigeon is perched on the 'G' of the sculpture, and another is flying nearby.

SPF  
LIVING+  
EUROPE

OGGETTI IN DETTAGLIO

## Casa di cura e residenza assistita

<b>Paese</b>	Germania
<b>Stato</b>	Berlino
<b>Città</b>	Berlino
<b>Anno di costruzione</b>	1998
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (modello operatore)
<b>Obiettivo di reddito da locazione</b>	€ 244'000 <sup>1</sup>
<b>Valore di mercato</b>	€ 13.12 Mio. <sup>2</sup>

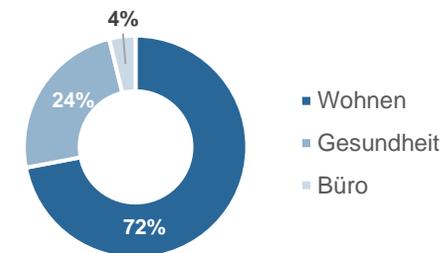


## Descrizione dell'oggetto

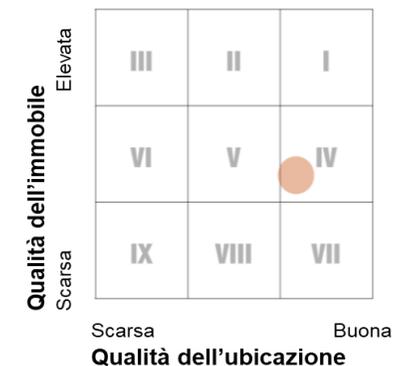
Nel mezzo del quartiere berlinese vivace di Lichtenberg si trova questa residenza per anziani a conduzione familiare. Il «Gartenhaus» combina i vantaggi di una tranquilla posizione residenziale con l'infrastruttura di un quartiere storicamente cresciuto. Relax e pace sono offerti dal cortile interno 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.

## Tipo di uso



## Matrice mercato



## Casa di cura e residenza assistita

<b>Paese</b>	Germania
<b>Stato</b>	Sassonia
<b>Città</b>	Chemnitz
<b>Anno di costruzione</b>	1998
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (modello operatore)
<b>Obiettivo di reddito da locazione</b>	€ 32'000 <sup>1</sup>
<b>Valore di mercato</b>	€ 12.76 Mio. <sup>2</sup>

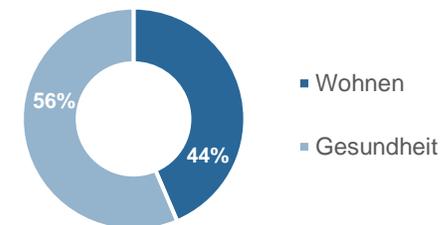


## Descrizione dell'oggetto

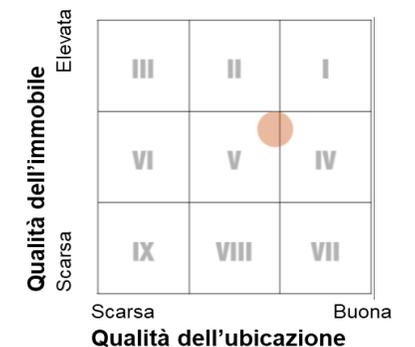
Situata al piede del Kassberg, circondata da una cintura verde con un bel parco di alberi, si trova questa residenza per anziani a Chemnitz.

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.

## Tipo di uso



## Matrice mercato



## Residenza assistita

<b>Paese</b>	Germania
<b>Stato</b>	Brandeburgo
<b>Città</b>	Cottbus
<b>Anno di costruzione</b>	1996
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (modello operatore)
<b>Obiettivo di reddito da locazione</b>	€ 57'000 <sup>1</sup>
<b>Valore di mercato</b>	€ 1.88 Mio. <sup>2</sup>

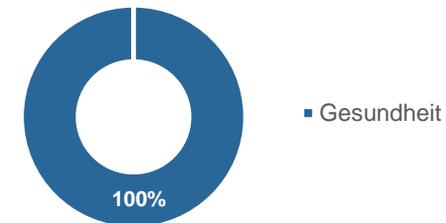


## Descrizione dell'oggetto

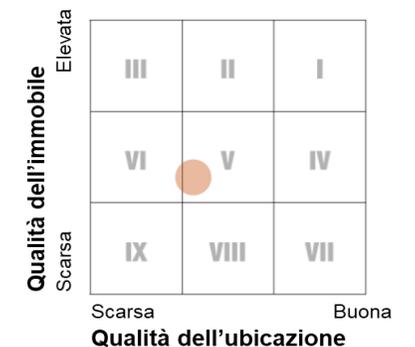
La residenza per anziani si trova nella zona della città di Cottbus in una tranquilla strada laterale senza traffico di passaggio. Qui, le persone anziane che vogliono modellare attivamente la loro pensione possono approfittare della vita culturale della città.

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

## Tipo di uso



## Matrice mercato



## Casa di cura e residenza assistita

<b>Paese</b>	Germania
<b>Stato</b>	Brandeburgo
<b>Città</b>	Eberswalde (Schorfheide)
<b>Anno di costruzione</b>	1997
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (modello operatore)
<b>Obiettivo di reddito da locazione</b>	€ 282'000 <sup>1</sup>
<b>Valore di mercato</b>	€ 11.90 Mio. <sup>2</sup>

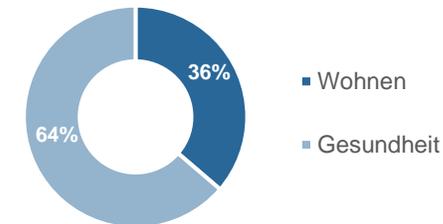


## Descrizione dell'oggetto

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».

## Tipo di uso



## Matrice mercato



## Casa di cura e residenza assistita

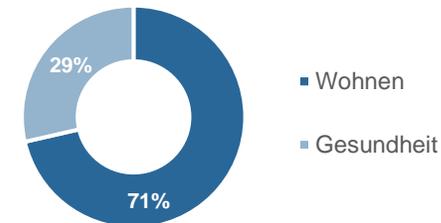
<b>Paese</b>	Germania
<b>Stato</b>	Baden-Württemberg
<b>Città</b>	Freudenstadt
<b>Anno di costruzione</b>	2000
<b>Utilizzo</b>	Senior Living (modello operatore)
<b>Obiettivo di reddito da locazione</b>	€ 166'000 <sup>1</sup>
<b>Valore di mercato</b>	€ 6.55 Mio. <sup>2</sup>



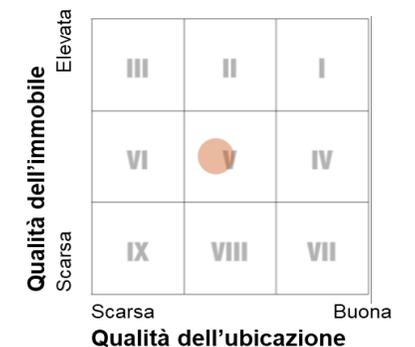
## Descrizione dell'oggetto

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.

## Tipo di uso



## Matrice mercato





# SPF LIVING+ EUROPE

USO DEL CAPITALE E CIFRE CHIAVE DELLA  
EMISSIONE

## Casa di cura e residenza assistita

<b>Paese</b>	Germany
<b>Stato</b>	Sassonia-Anhalt
<b>Città</b>	Bitterfeld
<b>Anno di costruzione</b>	1876 (modernizzato nel 2012 )
<b>Utilizzo</b>	Casa di riposo (modello operatore)
<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Rendimento effettivo</b>	4.3%
<b>Prezzo d'acquisto</b>	€ 6.8 mil.

## Descrizione dell'oggetto

- L'immobile si trova nel quartiere di Bitterfeld, nelle immediate vicinanze del centro storico con strutture commerciali e infrastrutture mediche.
- Conversione nel 2012 e 100% di quote in camera singola
- WAULT di 15,6 anni, contratto di locazione indicizzato



## Lage



# IMMOBILE DA ACQUISTARE A LUBECCA

## Pflege und betreutes Wohnen

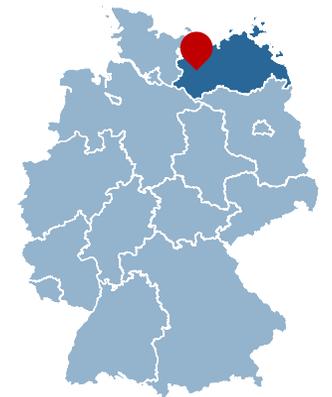
<b>Paese</b>	Germania
<b>Stato</b>	Schleswig-Holstein
<b>Città</b>	Lubecca
<b>Anno di costruzione</b>	1975
<b>Utilizzo</b>	Casa di riposo
<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Reddito netto da locazione</b>	€ 507'000/anno
<b>Prezzo d'acquisto</b>	Non pubblicato



## Descrizione dell'oggetto

- L'immobile si trova nel quartiere Vorwerk, nelle immediate vicinanze della stazione degli autobus e del proprio parco.
- 17 camere singole e 53 doppie per 123 persone bisognose di assistenza
- WAULT di 25 anni, contratto di locazione indicizzato

Luogo



## 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.

## 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%**

## NUMERO DEL VALORE

SPA Living+ Europe unhedged:  
**€ 1'187.73<sup>1</sup>**  
**56 192 676**

SPA Living+ Europe hedged:  
**CHF 1'169.13<sup>1</sup>**  
**56 192 668**

<sup>1</sup> al 31 luglio 2022



## Jérôme Baumann

Delegato e Presidente del consiglio  
Swiss Prime Fondazione d'investimento

Tel: +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

Tel: +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  
Martin-Disteli-Strasse 9  
4600 Olten

Tel: +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

Tel: +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.