

### UNIVERSO DELL'INVESTIMENTO





#### 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.

Obiettivo di rendimento	3.0 – 4.0%					
Introduzione	2015					
Cifra obiettivo PF	> CHF 4 miliardi					
TER <sub>ISA</sub> GAV	31.12.2021: 0.49%					



### **SPF 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.

 $4.0 - 5.0\%^{1}$ 

2020

> € 500 milioni entro 5 anni (fase di sviluppo)

31.12.2021: 2.11%2

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

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

### **ELENCO**



1	Organizzazione Swiss Prime Fondazione
	d'investimento

- 2 La strategia & modello gestionale
- 3 Performance
- 4 Allocazione degli attivi
- 5 Progetti
- 6 Progetti di sviluppo in dettaglio
- 7 Uso e dati principali della 10° emissione



Alterszentrum Viktoria, Berna



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





#### PORTAFOGLIO DIVERSIFICATO CON STRATEGIA DI CRESCITA

- ❖ Patrimonio venale di CHF 3,3 miliardi
- Transazioni elaborate da gennaio a giugno 2022: >CHF 250 milioni



#### RENDIMENTO D'INVESTIMENTO MOLTO ATTRAENTE

- ❖ Al 30 giugno 2022: 2.49% (30 giugno 2021: 3.28%)
- ❖ Basso tasso di sfitto del 2,66% tramite una gestione attiva degli asset



# POTENZIALE DI VALORIZZAZIONE GRAZIE ALLA PIPELINE DEI PROGETTI DI SVILUPPO

❖ Pipeline di sviluppo con un volume di investimenti a medio e lungo termine di ~CHF 700 milioni



#### **SOLIDA STRUTTURA DI FINANZIAMENTO**

- Grado di finanziamento esterno di 27.12%
- Durata residua del finanziamento esterno di 2.76 anni



#### **COMPETENZA IMMOBILIARE ELEVATA**

❖ Squadra di gestione esperta con pluriennale esperienza nella gestione immobiliare



Naphtastrasse 4, Zurigo



### ORGANIZZAZIONE DELL GRUPPO D'INVESTIMENTO



### Consiglio di fondazione

(incluso il Delegato del consiglio / Comitato per gli investimenti / Comitato per le finanze e i rischi)

Gestione e controllo

Trasferimento della gestione e dell'asset management tramite accordo di gestione

Alta vigilanza: CAV PP

Ufficio di revisione: KPMG

Esperti di valutazione: Wüest Partner & PwC

Banca depositaria: ZKB



Gruppo d'investimento SPF Immobili Svizzera



Swiss Prime Site Solutions

Assunzione di tutti i compiti trasferibili di gestione e di gestione del patrimonio, per esempio:

- Gestione e amministrazione del portafoglio immobiliare
- Controllo e monitoraggio delle transazioni immobiliari
- Identificazione e implementazione di progetti di sviluppo e costruzione

Direzione

Gestione del patrimonio

### Organizzazione Swiss Prime Fondazione d'investimento

### I NOSTRI MEMBRI DEL CONSIGLIO





Jérôme Baumann
Delegato e presidente del consiglio
Avocato Kellerhals Carrard, Socio



Portfoliomanager Banca cantonale di Berna



Esperto di previdenza professionale con diploma federale



Capo economista Raiffeisen Svizzera



Avocato, Consiglio degli Stati



Management Services



### I NOSTRI OBIETTIVI STRATEGICI PER «SPF IMMOBILI SVIZZERA»



# 1 Rendimento dell'investimento

- Interessante ritorno adeguato al rischio
- Prestazioni stabili (prodotto basato sul NAV)
- Obiettivo di rendimento: 3 4% all'anno.

#### 2 Volume dell'investimento

- > CHF 4.0 miliardi entro la fine del 2025
- Tipo di utilizzo primario: residenziale (50 - 60% del reddito locativo netto obiettivo)

# 3 Solida struttura di finanziamento

- Ampia base di investitori (>315)
- Finanziamento del debito: max. 33,33%

# 4 Posizionamento nel mercato

- Una delle più importanti soluzioni di fondazioni d'investimento miste in Svizzera con una pipeline di sviluppo ampiamente diversificata
- Elevata percentuale di attività nelle sedi principali (Core/Core+)

# 5 Ottimizzazione dei rendimenti

- Ottimizzazione dei rendimenti attraverso progetti di costruzione e di sviluppo immobiliare
- Utilizzo delle competenze di sviluppo di Swiss Prime Site Solutions

### 6 Strategia di sostenibilità

- E: Neutralità CO₂ entro il 2050
- S: Creazione di spazi abitativi
- **G**: Guida responsabile



Poststrasse Süd, Ostermundigen

### SPF IMMOBILI SVIZZERA – STRATEGIA E ASSEGNAZIONE DEGLI OBIETTIVI



#### Strategia di sostenibilità

- E: Neutralità CO<sub>2</sub> entro il 2050
- **S:** Creazione di spazi abitativi
- G: Guida responsabile









Ampia diversificazione in tutte le regioni economiche

Rendimento
Obiettivi redditi netti locativi residenziale:

3 – 4%

p.a.

Progetti:
5 – 10% del assets<sup>2</sup>

sostenibilità completa

Obiettivi redditi netti locativi uso commerciale:
Diversificazione ampia

### Regioni economiche<sup>1</sup>

5%
\n/
)%
5%
3%
)%
<b>7</b> %
8%
֡

Quota residenziale<sup>1</sup>

53.60%

#### Quota commerciale<sup>1</sup>

1.	Vendita	16.32%
2.	Uffici	14.87%
3.	Impresse commerciali	6.16%
4.	Parcheggi	4.09%
5.	Cinema & gastronomia	2.60%
6.	Magazzini	2.36%

6.7%

> 50%

Valore mercato dei progetti immobiliari<sup>1</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Tutti dati per il 30 giugno 2020

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Escluse le entrate materiali durante la fase di realizzazione, limite regolamentare del 30%

### LA NOSTRA STRATEGIA DI SOSTENIBILITÀ



### **Strategia & Obiettivi**

### **Environmental (E)**

SPF mira di diventare climaticamente neutrale entro il 2050, in linea con gli obiettivi del Consiglio federale.

### Social (S)

SPF sviluppa e mantiene un portafoglio immobiliare che si concentra sugli utenti e contribuisce allo sviluppo sostenibile del quartiere..

### **Governance (G)**

SPF tiene conto degli aspetti ESG nella sua organizzazione e nei suoi processi aziendali nel senso di una guida responsabile.

#### **Misure**

Sottoscrizione UN PRI



Introduzione del Benchmark
GRESB nel 2022



PACTA 2022
Test d'impatto climatico



#### **Acquisizioni**

- Considerazione degli investimenti futuri e delle opportunità di sviluppo nella decisione di investimento
- Esempio di sviluppo: progetto a Zuchwil ("Riverside"): operazione di uno degli impianti solari più potenti della Svizzera

#### Progetti di sviluppo



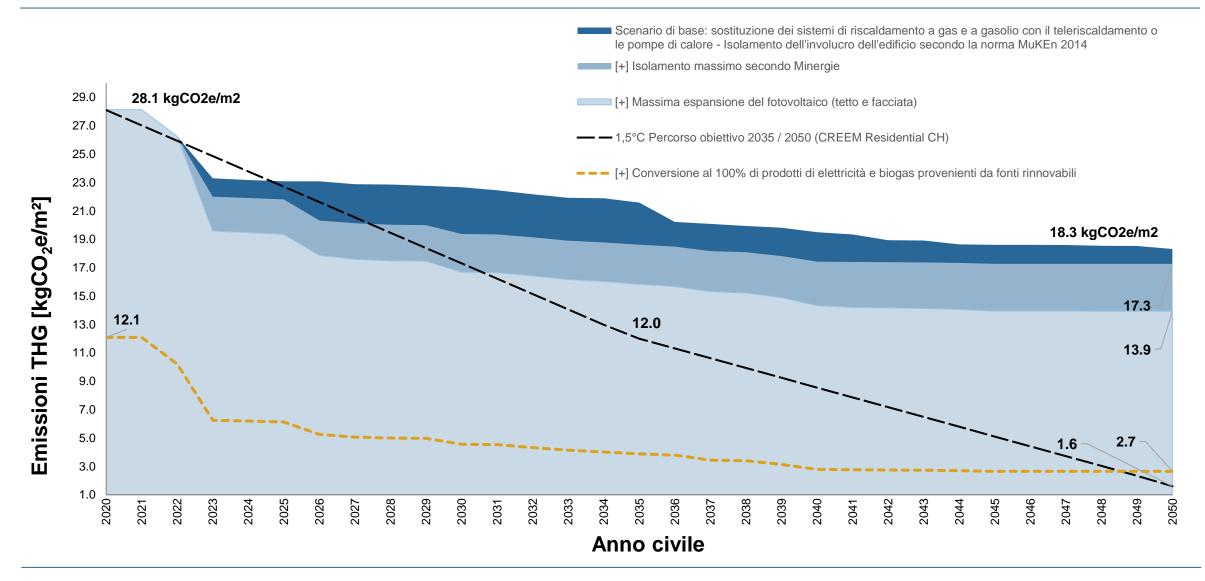
- Alta priorità per i progetti di sviluppo
- Le certificazioni SNBS sono da perseguire
- Valutazione di vari concetti e implementazione efficiente sui siti e sui tipi di utilizzo

#### Portafoglio esistente

- Incrementare l'efficienza energetica complessiva delle proprietà e allo stesso tempo rendere il portafoglio più attraente
- Analisi solare per future installazioni fotovoltaiche su immobili esistenti.
- Esame di ulteriori misure come: Generazione di energia sostenibile, consumo di energia termica sostenibile, concetti di mobilità elettrica, ecc.

### SENTIERO DI RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI CO2







### CIFRE CHIAVE E PERFORMANCE - AL 30 GIUGNO 2022





RENDIMENTO DELL'INVESTIMENTO

2.49%1



DURATA RESIDUA DEL FINANZIAMENTO ESTERNO 2.76 anni



**VALORE VENALE** 

CHF 3.3 Miliardi



QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE

2.66%



INTERESSI SUL FINANZIAMENTO ESTERNO 0.46%



NUMERO DEGLI IMMOBILI 95



GRADO DI FINANZIAMENTO ESTERNO 27.12%



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

0.49% (31.12.2021)



**NUMERO PROGETTI** 

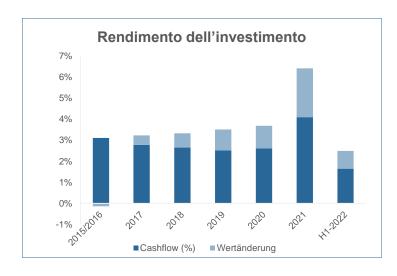
R

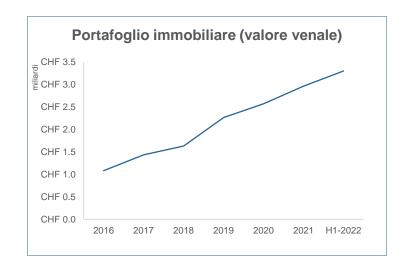


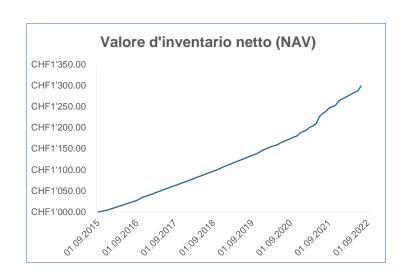
Hardaustrasse 19, Zurigo

### CIFRE CHIAVE E PERFORMANCE - AL 30 GIUGNO 2022

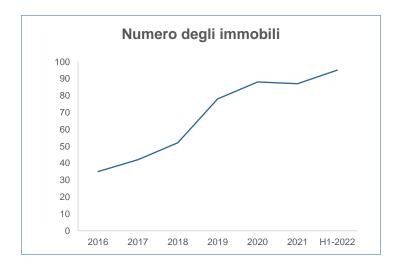


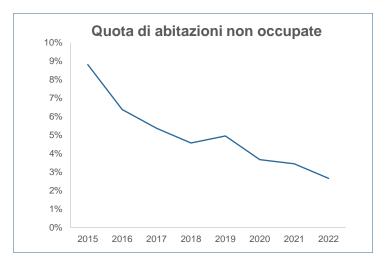












#### Performance

## RASSEGNA DELLE CIFRE PIÙ IMPORTANTI DEL PORTAFOGLIO



Cifre di riferimento	Cifre in	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Portafoglio immobiliare (Valore venale)	CHF milioni	3 304.1	2 965.0	2 572.1	2 265.6	1 630.1	1 434.7
Numero degli immobili	Quantità	95	87	88	78	52	42
di quale sono progetti	Quantità	8	7	7	6	6	6
Valore totale (GAV)	CHF milioni	3 312.2	2 978	2 576.7	2 269.7	1 635.1	1 442.8
Valore d'inventario netto per diritto (NAV)	CHF	1 294.70	1 263.30	1 187.44	1 145.33	1 106.51	1 070.94
Quota di abitazioni non occupate	%	2.66	3.44	4.02	4.95	4.60	5.93
Grado di finanziamento esterno	%	27.12	21.13	26.74	26.07	16.72	24.13
Leva finanziaria	%	30.27	24.32	30.04	29.37	20.23	26.79
Quote spese operative TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	-	0.49	0.49	0.52	0.55	0.60
Quote spese operative TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	-	0.67	0.70	0.74	0.72	0.70
Rendimento dell'investimento	%	2.49 <sup>1</sup>	6.39	3.68	3.51	3.32	3.23

SPF Immobili Svizzera – 10° emissione

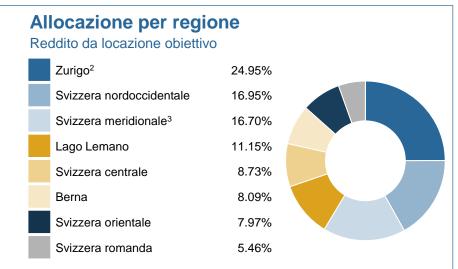
17

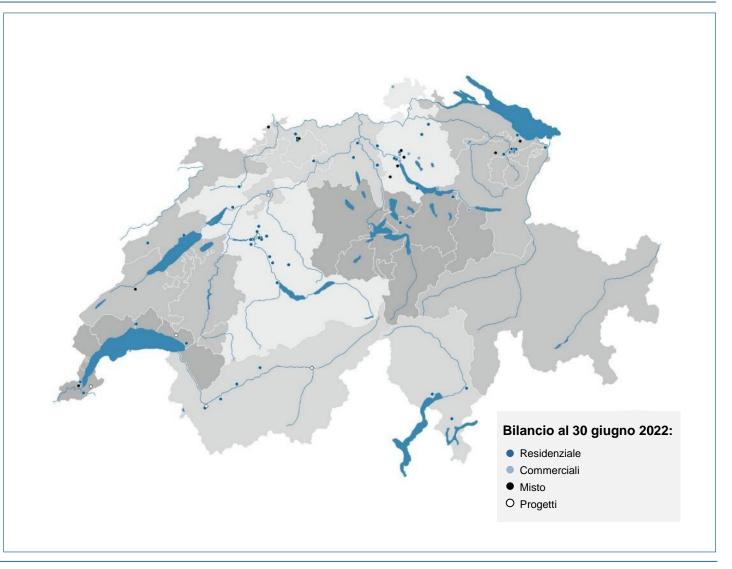


### DIVERSIFICAZIONE DEL PORTAFOGLIO PER TIPO DI USO E REGIONE









SPF Immobili Svizzera – 10° emissione <sup>1</sup> Zurigo & Sciaffusa <sup>2</sup> Ticino & Vallese <sup>19</sup>

### LE PIÙ GRANDI PROPRIETÀ D'INVESTIMENTO PER VALORE VENALE<sup>1</sup>





**ZURIGO CENTRO, «LEUENHOF»** 

Valore venale: CHF 571 milioni Tipo di uso: Uffici, Retail



LUCERNA, WEINBERGLISTRASSE

Valore venale: CHF 125 milioni Tipo di uso: Residenziale, Uffici



**ZURIGO OVEST, «MAAGHOF»** 

Valore venale: CHF 193 milioni Tipo di uso: Residenziale



**ZUCHWIL, «RIVERSIDE»** 

Valore venale: CHF 115 milioni Tipo di uso: Imprese commerciali, Residenziale



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Valore venale: CHF 169 milioni Tipo di uso: Residenziale



**GINEVRA, RUE DE CONTAMINES** 

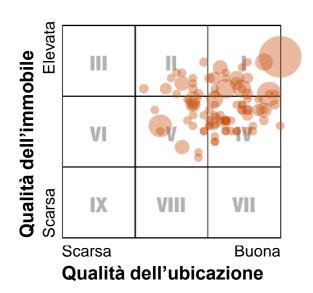
Valore venale: CHF 105 milioni

Tipo di uso: Imprese commerciali, Residenziale

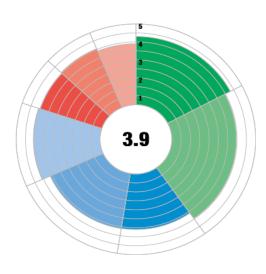
### ANALISI DEL GLI OGGETTI E DELLA POSIZIONE<sup>1</sup>



#### **Matrice mercato**



### **Profilo qualitativo**



Quadrante	Quantità di oggetti		Quota		Valore mercato		Quota	
					CHF mil.			
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
I	21	18	21.90%	20.50%	1 561	1 374	47.30%	46.3
II	12	11	12.50%	12.50%	315	258	9.50%	8.7
IV	46	40	47.90%	45.50%	915	790	27.70%	26.7
V	17	19	17.70%	21.60%	513	543	15.50%	18.3



Viale Stazione, Bellinzona



### PROGETTI DI SVILUPPO – FATTORE STRATEGICO DI CRESCITA









Nutzung zusätzliches Potenzial für Mieterträge

**REDDITO LOCATIVO** 



#### **INNOVAZIONE**

Uso delle più moderne tecnologie



#### **SINERGIA**

Sfruttare le sinergie all'interno del Gruppo



#### SOSTENIBILITÀ

Influenza attiva sulle tematiche della sostenibilità



Indipendenza dal mercato delle transazioni

Accesso a interessanti offerte fuori mercato

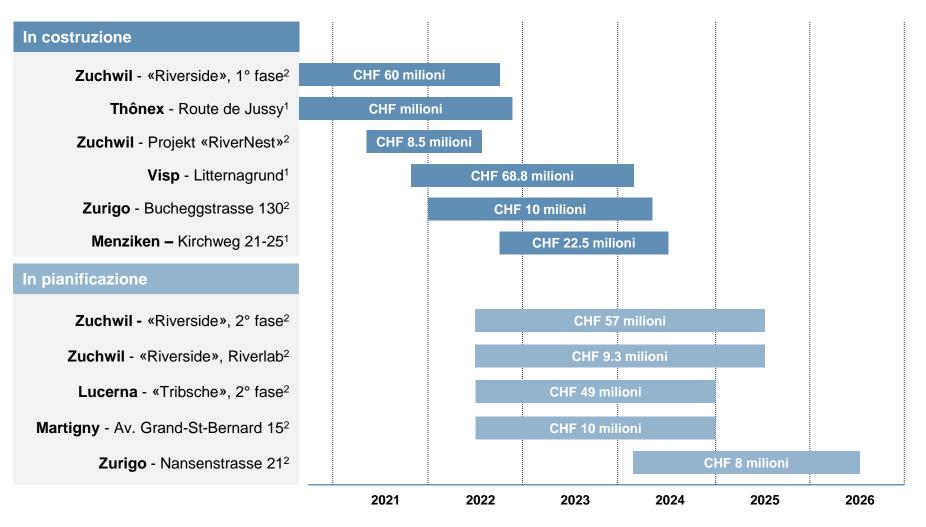




Route de Jussy 34, Thônex (Ginevra)

### PROGETTI – REDDITO DA LOCAZIONE DI OLTRE CHF 19 MILIONI P.A.





- Investimenti: CHF 226.8 milioni
- Reddito locazione obiettivo :CHF 9.8 milioni
- Rendimento on cost: > 4.3%

- Investimenti: CHF 133.3 milioni
- Reddito locazione obiettivo :
  - > CHF 6.8 milioni
- Rendimento on cost:> 5.1%

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> incluso terreno, in costruzione

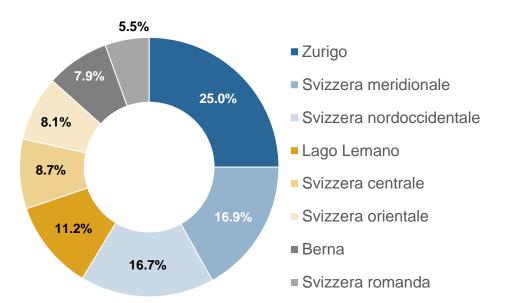
<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> senza terreno, in costruzione

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Escluse le entrate materiali durante la fase di realizzazione, limite regolamentare del 30%

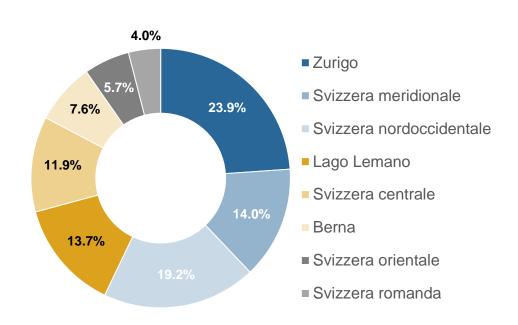
### SVILUPPO DEL PORTAFOGLIO - REDDITO LOCATIVO OBIET. PER REGIONE



### Portafoglio al 1 gennaio 2022



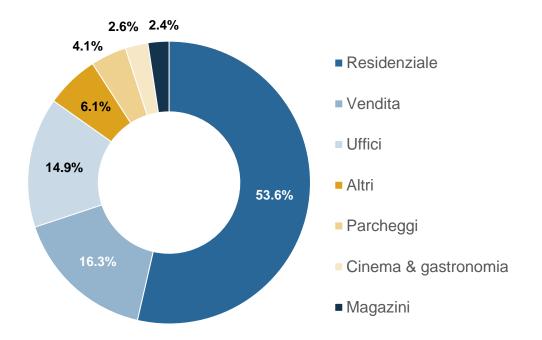
### Portafoglio per 31 dicembre 20241



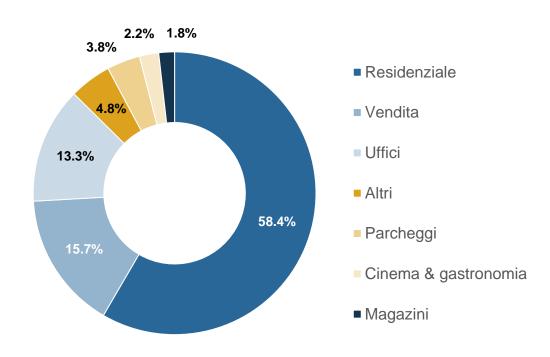
<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> incl. acquisizioni, contributi in natura + Nussbaumen, incl. progetti di sviluppo: Lucerna (1a + 2a tappa), Thônex, Zuchwil (1a + 2a tappa) ,Visp, Biel + Menziken



### Portafoglio al 1 gennaio 2022



### Portafoglio per 31 dicembre 2024<sup>1</sup>



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> incl. acquisizioni, contributi in natura + Nussbaumen, incl. progetti di sviluppo: Lucerna (1a + 2a tappa), Thônex, Zuchwil (1a + 2a tappa) ,Visp, Biel + Menziken



### PROGETTI IN COSTRUZIONE E IN PIANIFICAZIONE





**Allmendweg, Riverside** Zuchwil



Route de Jussy 34 Thônex



**Bäretstrasse, Litterna** Visp



**Bucheggstrasse** Zurigo

Legalmente vincolante

Legalmente vincolante

Inizio commercializzazione

Legalmente vincolante

Legalmente vincolante

Ciclo di costruzione

In costruzione

In costruzione

In costruzione

In costruzione

Stato di pre-affitto

Completamente affittato (140 appartamenti)

Q2/2022 (77 appartamenti) Inizio commercializzazione T1/2023 (138 appartamenti e Retail)

T1/2023 (24 appartamenti)

Inizio commercializzazione

In affitto per

Autunno 2021 Primavera 2022 Autunno 2022

Inverno 2022

Autunno 2023

Primavera 2024

### «RIVERSIDE», ZUCHWIL







**Volume investimenti** Prima fase, CHF 60 milioni CHF (terreno esclusivo)

**Rendimento (on cost)** 4.7% (terreno esclusivo)

**Reddito loc. Obiettivo** CHF 2.9 milioni

Idea del progetto Trasformazione della zona industriale esistente in quartiere

residenziale e commerciale

**Superficie utile** Ripartizione di circa 60 000 m² di terreno non sviluppato

Tipo di uso Industria, commercio, residenziali e gastronomia

Realizzazione pianificata Aprile 2020 - Settembre 2022 (prima fase)

### La sostenibilità attraverso...

- Impianto fotovoltaico
- Riscaldamento con l'acqua del fiume Aare
- Illuminazione a LED
- Elettro mobilità con stazioni di ricarica
- Car-sharing tramite app dell'areale
- Facciata fotovoltaica nel «Aarehuus»
- Monitoraggio energetico per i singoli appartamenti e per l'intero areale

### ROUTE DE JUSSY, THÔNEX







**Rendimento (on cost)** 4.2% (terreno incluso)

Reddito loc. Obiettivo CHF 2.6 milioni

Idea del progetto Progetto di sviluppo con uso residenziale

Superficie utile ca. 7 500m<sup>2</sup>

Tipo di uso Residenziale

Realizzazione pianificata Inizio 2020 – fine 2022



#### La sostenibilità attraverso...

- Standard Ginevrino «Prestazioni energetiche molto elevate»
- Impianto fotovoltaico
- Sonde geotermiche che vengono utilizzate contemporaneamente per il raffreddamento in estate
- Infiltrazione controllata dell'acqua pluviale, che consente di ridurre le dimensioni delle tubazioni e l'interferenza con i flussi naturali dell'acqua
- Copertura a verde di tutte le aree non accessibili del tetto
- Ottimi collegamenti al trasporto pubblico e al traffico non motorizzato
- Integrazione della casa agricola esistente (edificio classificato) e conversione in sala comunitaria e asilo nido

### «LITTERNA», VISP









**Volume investimenti** CHF 69 milioni (terreno incluso)

**Rendimento (on cost)** 3.6% (terreno incluso)

Reddito loc. Obiettivo CHF 2.7 milioni CHF

Idea del progetto Progetto di sviluppo con uso residenziale e servizi al piano terra

**Superficie utile** ca. 11 400m<sup>2</sup>

**Tipo di uso** Residenziale e servizi

Realizzazione pianificata Fine 2021 – inizio 2024



### BUCHEGGSTRASSE, ZURIGO







Volume investimenti CHF 10 milioni (terreno incluso)

**Rendimento (on cost)** 5.4% (terreno incluso)

Reddito loc. Obiettivo CHF 0.5 milioni

Idea del progetto Progetto di sviluppo con uso residenziale

**Superficie utile** ca. 1 237m<sup>2</sup>

Tipo di uso Residenziale

Realizzazione pianificata Inizio 2022 – Fine 2023



### La sostenibilità attraverso...

- Densificazione attraverso un migliore utilizzo del territorio
- Sostenibilità nella progettazione e nell'esecuzione in termini di materiali da costruzione (ad es. cemento sostenibile), fonti energetiche e flessibilità (certificazione SCSS)
- Impianto fotovoltaico
- Appartamenti in stile «Eco-living» con planimetrie flessibili
- Copertura a verde della facciata fino alla pergola e al versatile cortile interno con area giardino



### USO DEL CAPITALE





# Finanziamento dei progetti di sviluppo (ca. CHF 120 Mio.)

- Visp «Litterna» (Vallese)
- Bucheggstrasse (Cità di Zurigo)
- Thônex (Ginevra)
- Progetto di sviluppo a Biel
- Nuovo progetto immobiliare (sviluppo centrale) in posizione privilegiata a Menziken (Argovia)



# Riduzione del grado di finanziamento esterno

- Grado di finanziamento esterno al 30 giugno 2022 : 27.12%
- Ampiezza mirata del grado di finanziamento esterno :
   < 30% (max. regolamentare 33,3%)</li>



## Utilizzo per l'acquisizione di immobili interessanti

### Volume di transazioni di circa 250 milioni di franchi svizzeri (a fine agosto 2022)

- **Ginevra:** Proprietà a uso mista, completamente affittata, con una componente residenziale e un notevole potenziale per l'aggiunta di usi residenziali in un'eccellente posizione nel centro della città
- Losanna: Tre edifici residenziali in posizione privilegiata nella città
- Avenches (Vaud): Acquisizione del primo immobile logistico nel portafoglio della fondazione d'investimento
- Bellinzona e Lugano: Immobili ad uso misto a Bellinzona e Lugano
- Nussbaumen (Argovia): Proprietà residenziale con uso commerciale (alimentare) al piano terra

### USO DEL CAPITALE DELLA 10° EMISSIONE



# ASSEGNAZIONE / RIVENDICAZIONI

 $100:6^{1}$ 



### AUMENTO DELL'EMISSIONE

6% a un massimo di 12%<sup>2)</sup>

117'750 fino a un massimo di 235'500 diritti



# PREZZO INDICATIVO DELL'EMISSIONE

CHF 1'320.31

Valutazione al 30 giugno 2022 di Wüest Partner (WP)

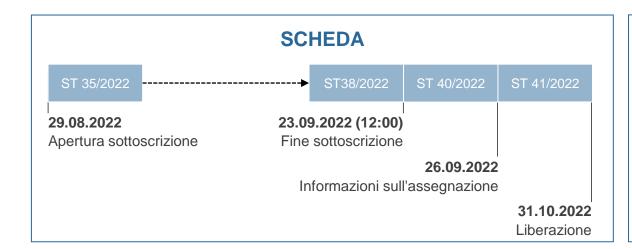


#### **COMMISSIONE DI SPESA**

0.80%

Incluso nel prezzo dell'emissione





#### **NUMERO DEL VALORE**

26 362 735



- I diritti di sottoscrizione non sono trasferibili o negoziabili e non sono pertanto contabilizzati sul conto titoli.
  - I diritti di sottoscrizione non esercitati scadono senza compensazione a favore della Swiss Prime Fondazione d'investimento. Il Consiglio di fondazione di Swiss Prime Fondazione d'investimento decide in merito all'utilizzo dei diritti di sottoscrizione non esercitati
- 2) In particolare il Consiglio di fondazione può assegnarli a investitori esistenti o nuovi.

### CONTATTI





Jérôme Baumann

Delegato e Presidente del consiglio

Swiss Prime Fondazione d'investimento

Tel: +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà
Investor Relations & Fundraising
Swiss Prime Fondazione d'investimento

Tel: +41 58 317 17 82 Celluare: +41 79 406 62 42 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 info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

#### **Uffico Zurigo**

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

Tél: +41 58 317 17 90 www.swiss-prime-anlagestiftung.ch info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

### DISCLAIMER



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 guesti istituti. Il Total Expense Ratio (TER<sub>ISA</sub> 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.