



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

11° EMISSIONE SPF IMMOBILI SVIZZERA

15 maggio 2023 – 16 giugno 2023



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.



SPF Living+ Europe

Il gruppo d'investimento investe in immobili europei con varie destinazioni d'uso abitativo interessanti. L'attenzione si concentra sull'area del serviced living. Gli investimenti vengono effettuati in tutti i tipi di utilizzo, come ad esempio abitazioni per anziani, alloggi per studenti, appartamenti serviti e micro abitazioni.

Obiettivo di rendimento	3.0 – 4.0%
Introduzione	2015
Cifra obiettivo PF	> CHF 4 miliardi
Performance²	4.15% (al 31 dicembre 2022)

	4.5 – 5.5% ¹
	2020
	> € 500 milioni entro 5 anni (fase di sviluppo)
	6.37% (al 31 dicembre 2022)

PUNTI SALIENTI DELL'INVESTIMENTO¹



PORTAFOGLIO DIVERSIFICATO CON STRATEGIA DI CRESCITA

- ❖ Patrimonio venale di CHF 3.67 miliardi
- ❖ Transazioni elaborate da gennaio a settembre 2022: >CHF 500 milioni



INTERESSANTE RITORNO SUGLI INVESTIMENTI

- ❖ Al 31 dicembre 2022: 4.15%
- ❖ Di cui circa l'80% di ritorno in Cash-Flow



POTENZIALE DI VALORIZZAZIONE GRAZIE ALLA PIPELINE 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 24.59%
- ❖ Circa 320 investitori, nessuno dei quali detiene una quota superiore al 9%.



COMPETENZA IMMOBILIARE GRAZIE ALL'ESPERIENZA E AL NETWORK

- ❖ Team di gestione esperto con molti anni di esperienza nella gestione immobiliare
- ❖ Accesso al know-how immobiliare della più grande società immobiliare quotata in Svizzera



Naphtastrasse 4, Zurigo

1	Organizzazione
2	La strategia & modello gestionale
3	Sostenibilità
4	Performance
5	Allocazione degli attivi
6	Progetti
7	Progetti di sviluppo in dettaglio
8	Uso e dati principali dell'emissione

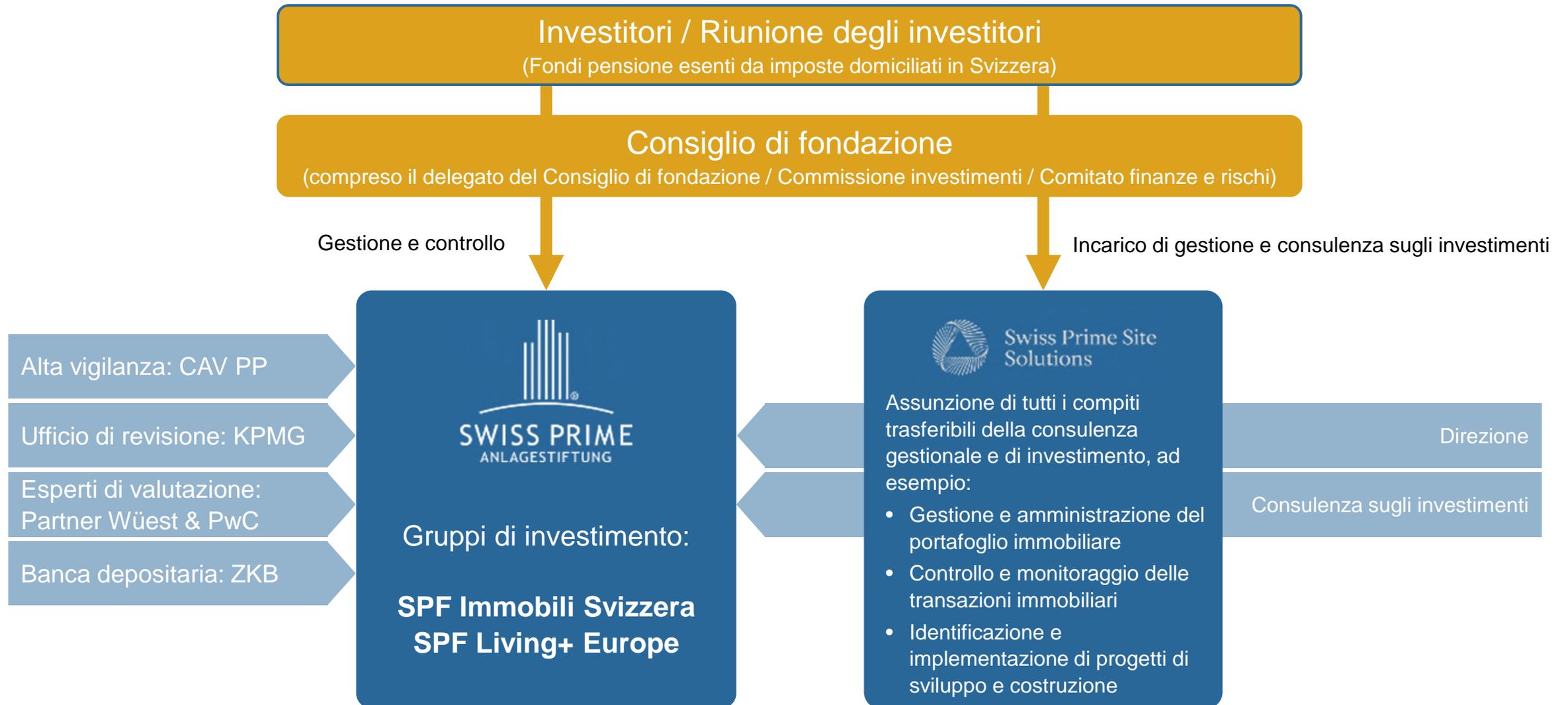


Centro anziani Viktoria, Berna



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

ORGANIZZAZIONE



I MEMBRI DEL CONSIGLIO



Jérôme Baumann

Delegato e Presidente del Consiglio di fondazione
Avvocato Kellerhals Carrard, Socio



Urs Bracher

Membro del Consiglio di fondazione
Esperto di previdenza professionale con diploma federale



Dott. Daniel Fässler

Membro del Consiglio di fondazione
Avvocato, Consiglio degli Stati



Rolf Maurer

Membro del Consiglio di fondazione
Gestore di portafoglio della Banca Cantonale di Berna



Martin Neff

Membro del Consiglio di fondazione
Capo economista Raiffeisen Svizzera



Franz Rutzer

Membro del Consiglio di fondazione
Servizi di gestione

Team SPF esperto e dedicato con anni di esperienza nel settore immobiliare





SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

STRATEGIA E MODELLO GESTIONALE



Rendimento dell'investimento

Obiettivo rendimento lungo termine: 3-4% annuo

- Rendimento interessante corretto per il rischio
- Prestazioni stabili e continue
- Massimizzare i rendimenti del portafoglio attraverso una gestione attiva degli asset e del tasso di sfritto



Volume e struttura degli investimenti

Portafoglio solido con rating massimo

- >CHF 4 miliardi entro la fine del 2025
- Tipo di utilizzo primario «residenziale»
- Elevata percentuale di immobili in località centrali
- Diversificazione in tutte le regioni economiche e le località geografiche della Svizzera



Sostenibilità

Componente integrale e impegno

- Creare valore aggiunto nel prodotto
- Benchmarking GRESB
- **E:** neutralità del CO₂ entro il 2050
- **S:** Creare uno spazio vitale
- **G:** Gestione responsabile



Posizionamento sul mercato

Ritorno sull'investimento sicuro e a lungo termine

- Benchmark KGAST Immobiliare Misto
- Aperti a nuovi investitori e a raccolte di capitale in qualsiasi momento
- Relazioni con gli investitori di prim'ordine



Ottimizzazione della resa

Attraverso progetti di costruzione e sviluppo

- Utilizzo dell'esperienza di sviluppo di Swiss Prime Site Solutions
- Pipeline di sviluppo diversificata



Struttura di finanziamento

Nell'interesse degli investitori

- Mix equilibrato del patrimoni e capitale di terzi
- Il rapporto di finanziamento del debito inferiore al 30%.¹

SPF Immobili Svizzera

Immobili esistenti
Almeno il 90%

Proprietà residenziali

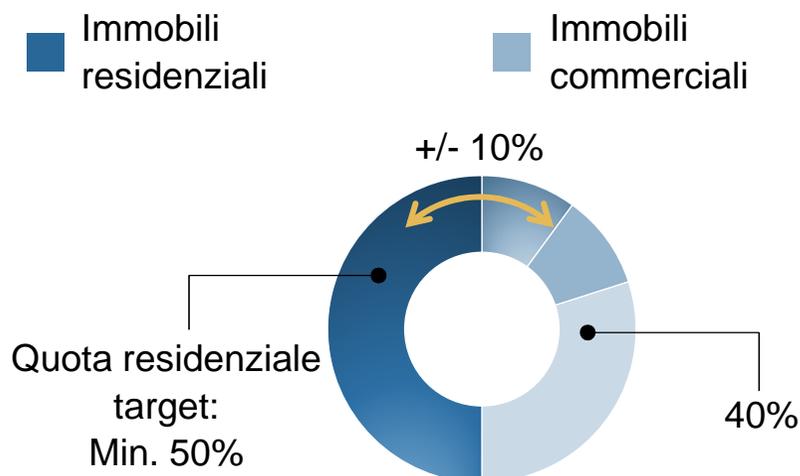
- Immobili residenziali classica
- Alloggi aziendali
- Residenza assistita

Progetto di costruzione e di sviluppo
Massimo 10%¹

Immobili commerciali

- Ufficio max. 30%
- Vendita max. 25%
- Commercio max. 20%
- Cinema e gastronomia max. 20%
- Magazzino e logistica max. 20%
- Parcheggio max. 5%

- Luoghi attraenti
- Generare un potenziale di creazione di valore
- Focus su sviluppo e realizzazione
- Qualità dell'edificio e tessuto edilizio in conformità con la destinazione d'uso
- Inclusione degli aspetti di sostenibilità nel ciclo di vita dell'immobile



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

SOSTENIBILITÀ





NUMERO DI STAZIONI DI RICARICA

72



NUMERO DI IMMOBILI CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO

10



PRODUZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI

7.3 GWh



PRI-RATING 2021¹

3 stelle



GRESB-SCORE

**62P Standing Investment
75P Development**



PROSPETTIVE 2023

Pianificazione di 12 impianti fotovoltaici e 18 impianti di riscaldamento



Environmental

La Swiss Prime fondazione d'investimento mira ad essere neutrale dal punto di vista climatico entro il 2050, in linea con gli obiettivi del Consiglio federale.



Social

Swiss Prime fondazione d'investimento sviluppa e gestisce un portafoglio immobiliare che si concentra sugli utenti e contribuisce allo sviluppo sostenibile del quartiere.



Governance

Swiss Prime fondazione d'investimento tiene conto degli aspetti ESG nella sua organizzazione e nei suoi processi aziendali nell'interesse di una corporate governance responsabile.



Dammweg 5a, Aarau

Economia e prestazioni



- Generare rendimenti interessanti per gli investitori
- Crescita delle immobilizzazioni con acquisizioni e trasferimento di progetti di sviluppo in portafoglio
- Aumento del reddito netto da locazione target
- Garantire una pipeline di sviluppo ben riempita
- Mantenere bassi i posti vacanti con una gestione attiva degli asset

S: Sociale



- Promuovere opzioni di mobilità sostenibile nei luoghi in cui si trovano gli immobili.
- Coinvolgimento del quartiere nei progetti di sviluppo e nelle proprietà esistenti
- Ulteriore sviluppo del know-how dei dipendenti, compreso l'ampliamento delle competenze sui temi rilevanti della sostenibilità.

E: Ambiente



- Sviluppo di un percorso di riduzione della CO₂ e delle relative specifiche per le proprietà esistenti e i progetti di sviluppo.
- Misure strutturali e tecniche per aumentare l'efficienza energetica delle operazioni
- Promozione delle energie rinnovabili
- Sviluppare e implementare le specifiche dei fornitori

G: Governance



- Ancorare le linee guida sulla sostenibilità nei documenti di base
- Integrazione dei rischi ESG nel processo ordinario di gestione del rischio
- Rapporto annuale di sostenibilità
- Adesione e rendicontazione all'UN PRI
- Partecipazione annuale al GRESB

Creare valore sostenibile



Processo

- Audit di acquisizione
- Strategia immobiliare
- Attività di ristrutturazione / nuova costruzione



Ottimizzazione degli edifici

- Monitoraggio
- Riduzione delle emissioni di CO₂
- Ottimizzazione dell'efficienza energetica



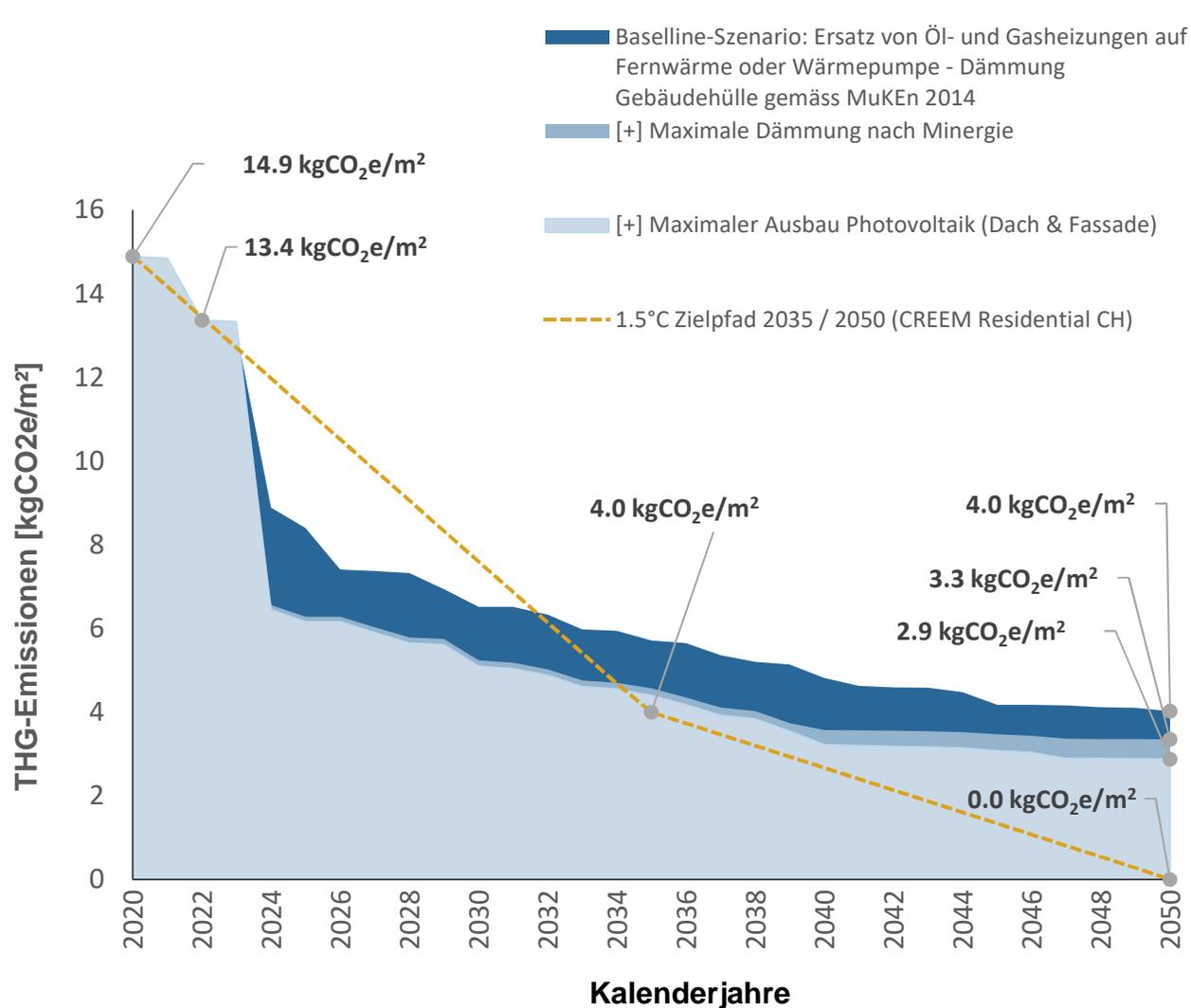
Benchmarking / Certificazione

- Standard di sostenibilità e certificazioni edilizie (ad es. SNBS, Minergie, SSREI, ecc.)
- Analisi comparativa del portafoglio con GRESB
- Firma UNPRI



Poststrasse Sud, Ostermundigen

CO₂ - PERCORSO DI RIDUZIONE PER SPA REAL ESTATE SVIZZERA



Scenario		Descrizione
Misure strutturali	Scenario di riferimento	<p>Generazione di calore Gli impianti di generazione di calore fossili esistenti vengono sostituiti da una fornitura di calore più ecologica una volta raggiunta la fine della loro vita utile.</p> <p>Chiarimenti in base alle condizioni regionali:</p> <ol style="list-style-type: none"> allacciamento al teleriscaldamento pompa di calore con sonda a terra pompa di calore per acque sotterranee <ul style="list-style-type: none"> Se nessuna delle tre varianti è possibile, nel modello si ipotizza una pompa di calore ad aria esterna. I sistemi di riscaldamento a pellet e cippato non sono presi in considerazione. <p>Ristrutturazione dell'involucro dell'edificio In base al ciclo di ristrutturazione, i componenti dell'edificio sono calcolati in base ai valori guida per l'isolamento termico secondo il MuEn 2014.</p>
	Isolamento massimo	<ul style="list-style-type: none"> Ristrutturazione dell'involucro dell'edificio secondo gli standard di isolamento più elevati Conformità agli standard attuali
	Espansione Sistemi fotovoltaici	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo di superfici idonee per tetti e facciate con impianti fotovoltaici Fonte per la valutazione dell'idoneità: GIS Ufficio Federale dell'Energia
Prodotto energetico	Fornitura di energia ecologica	<ul style="list-style-type: none"> Conversione dal mix di elettricità CH al 100% di elettricità rinnovabile Acquisto di biogas al posto del gas naturale

Registrazione/misurazione con Sistema di monitoraggio dell'energia

Con il sistema di monitoraggio energetico, tutti gli immobili:

- SRegistrazione sistematica dei consumi energetici nel sistema
- Sono compresi i consumi di elettricità, acqua e calore
- Le misurazioni vengono effettuate in diversi periodi di tempo
- Questo viene utilizzato per analizzare le singole proprietà e il portafoglio.

Obiettivo

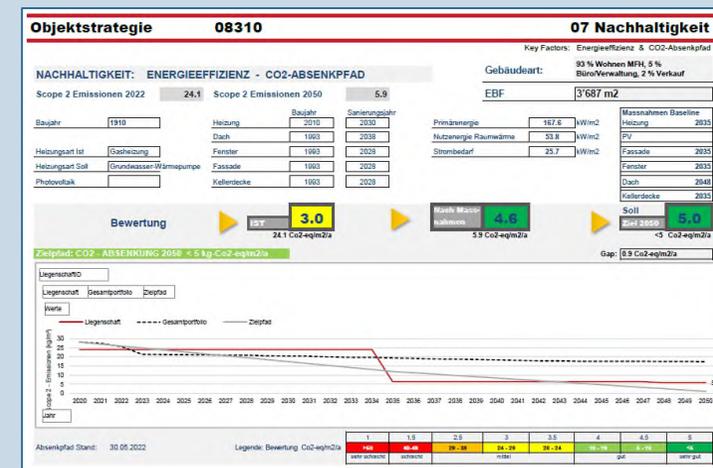
- Identificare e valutare il potenziale di risparmio per ogni proprietà e nel portafoglio
- Registrare la situazione energetica per preparare la strategia per ogni proprietà e per il contesto del portafoglio



Definizione della strategia

Ogni immobile ha una «strategia immobiliare» fino al 2050, che comprende, tra l'altro:

- Registrazione delle condizioni dell'edificio, compresa l'efficienza energetica
- Modellazione del percorso di riduzione della CO₂
- Potenziale di utilizzo Valutazione degli spazi e flessibilità d'uso




**Indicatori ambientali
Swiss Prime AST¹**
Confronto tra pari²

	Quota di energia rinnovabile	47.3%	25.8%
	Emissioni CO₂ (Scope 1-2)	8.3 kgCO₂e/m²	13.1 kgCO₂e/m²
	Misurazione del consumo energetico	65% (Tendenza in aumento)	83.1%

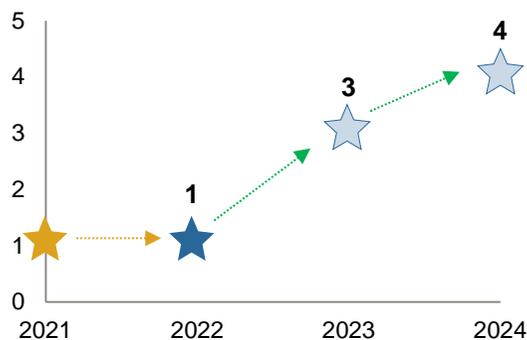
Risultato della prima partecipazione al GRESB Benchmark Report 2022

2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★☆☆☆☆

GRESB Standing Investment Benchmark

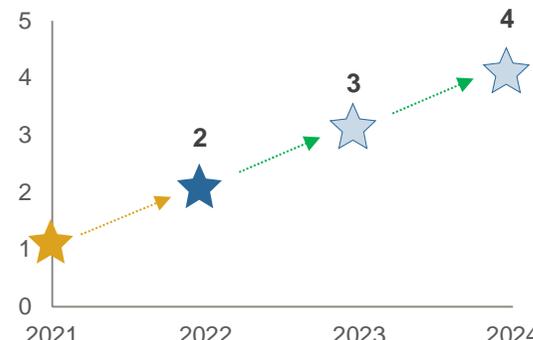


2022 GRESB Development Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★★☆☆☆

GRESB Development Benchmark





Ecologia

- Produzione sostenibile di energia elettrica attraverso un impianto fotovoltaico che include un ZEV
- Riscaldamento con acqua del fiume Aare
- Illuminazione interna ed esterna a LED
- Mobilità elettrica e punti di ricarica nel parcheggio sotterraneo

L'innovazione

- Car-Sharing tramite l'App dell'areale
- Facciata fotovoltaica nell'Aarehuus per una produzione di elettricità massima e sostenibile
- Monitoraggio energetico per il singolo appartamento e per l'intero areale

Sociale

- Scambio regolare con gli affittuari nell'ambito di eventi informativi
- Roadshow investitori ed eventi pubblici (Riverside Day)
- Utilizzo provvisorio di aree inutilizzate con il ristorante pop-up «RiverYard» per creare una zona d'incontro

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PERFORMANCE





**RENDIMENTO
DELL'INVESTIMENTO**

4.15%



**GRADO DI FINANZIAMENTO
ESTERNO**

24.59%



TOTALE ATTIVITÀ

CHF 3,67 miliardi



**QUOTA DI ABITAZIONI NON
OCCUPATE**

2.67%



NUMERO DI PROGETTI

9



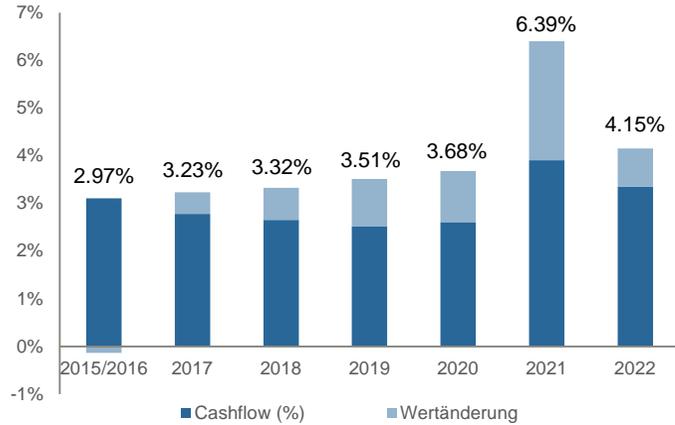
NUMERO DI PROPRIETÀ

125

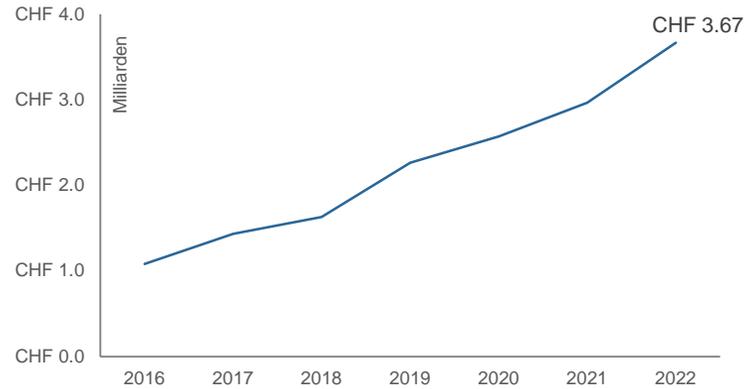


Hardaustrasse 19, Zurigo

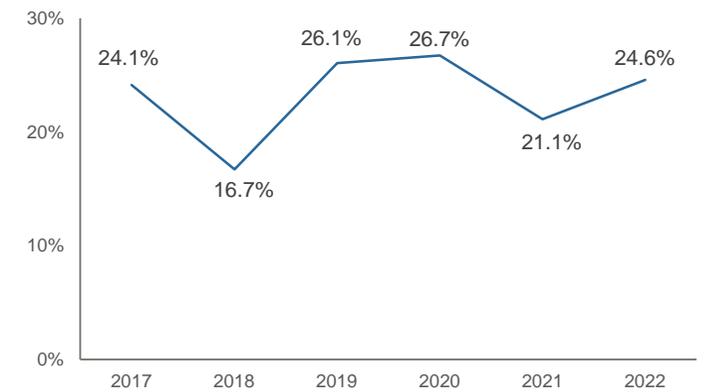
Rendimento



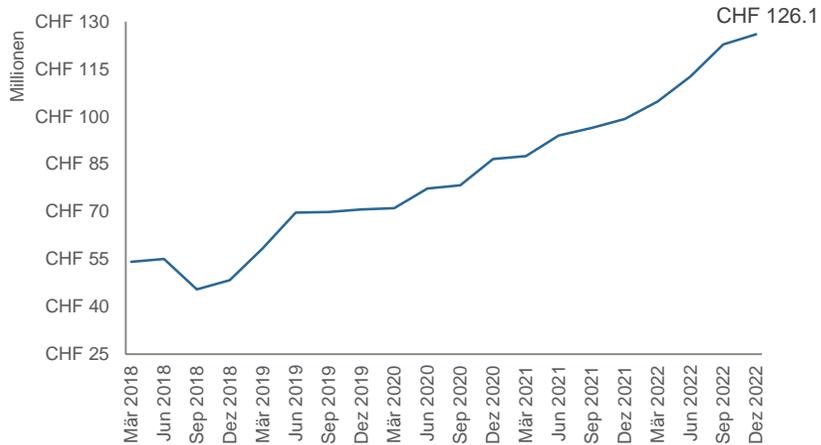
Portafoglio immobiliare (Valore venale)



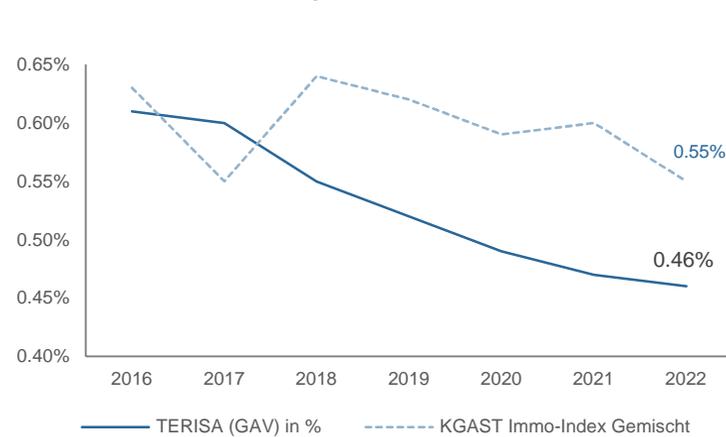
Grado di finanziamento esterno



Reddito da locazione obiettivo (in CHF Mio.)



TER_{ISA} (GAV) in %



Quota di abitazioni non occupate

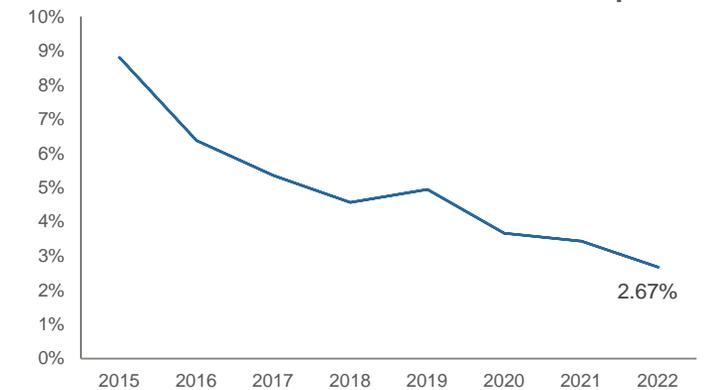


FIGURE DEL PORTAFOGLIO DI SVILUPPO

Cifre di riferimento	Cifre in	30.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Portafoglio immobiliare (Valore venale)	CHF milioni	3 666.7	2 965.0	2 572.1	2 265.6	1 630.1	1 434.7
Numero degli immobili	Numero	125	87	88	78	52	42
di quale sono progetti	Numero	9	7	7	6	6	6
Valore totale (GAV)	CHF milioni	3 684.6	2 977.7	2 576.7	2 269.7	1 635.1	1 442.8
Valore d'inventario netto per diritto (NAV)	CHF	1 315.72	1 263.30	1 187.44	1 145.33	1 106.51	1 070.94
Quota di abitazioni non occupate	%	2.67	3.44	4.02	4.95	4.60	5.93
Grado di finanziamento esterno	%	24.59	21.13	26.74	26.07	16.72	24.13
Leva finanziaria	%	27.68	24.32	30.04	29.37	20.23	26.79
Quote spese operative TER _{ISA} (GAV)	%	0.46	0.49	0.49	0.52	0.55	0.60
Quote spese operative TER _{ISA} (NAV)	%	0.64	0.69	0.70	0.74	0.72	0.70
Rendimento dell'investimento	%	4.15	6.39	3.68	3.51	3.32	3.23



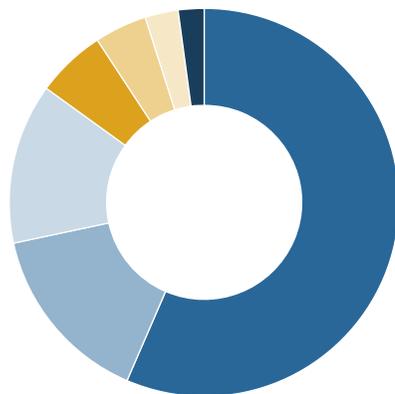
SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ALLOCAZIONE DEGLI ATTIVI

Allocazione per tipo di uso

Reddito da locazione obiettivo

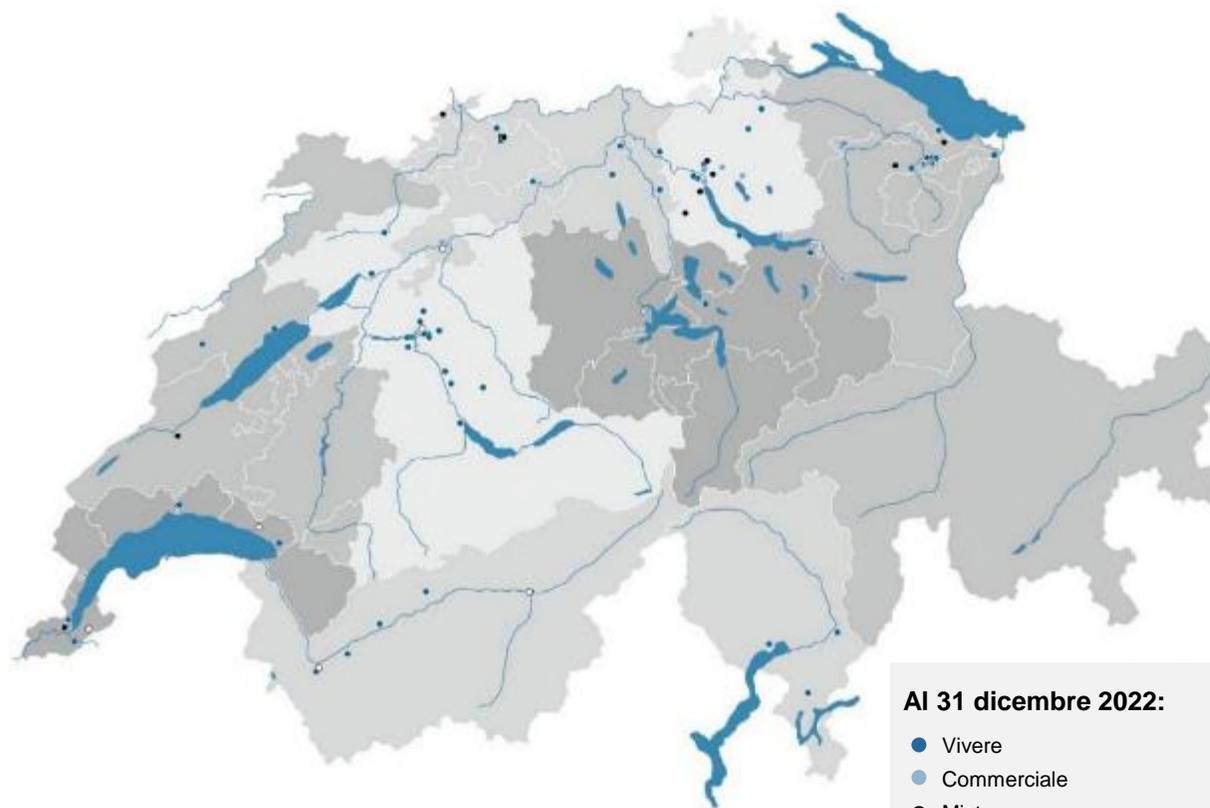
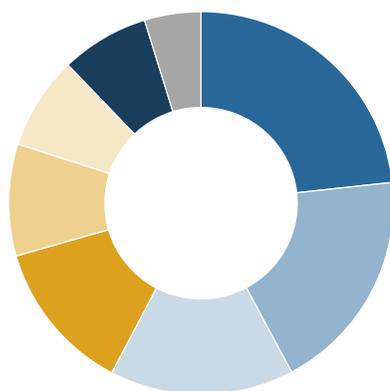
Residenziale	56.47%
Vendita	15.15%
Uffici	13.37%
Imprese commerciali	5.78%
Parcheggi	4.35%
Cinema & gastronomia	2.74%
Magazzini	2.14%



Allocazione per regione

Reddito da locazione obiettivo

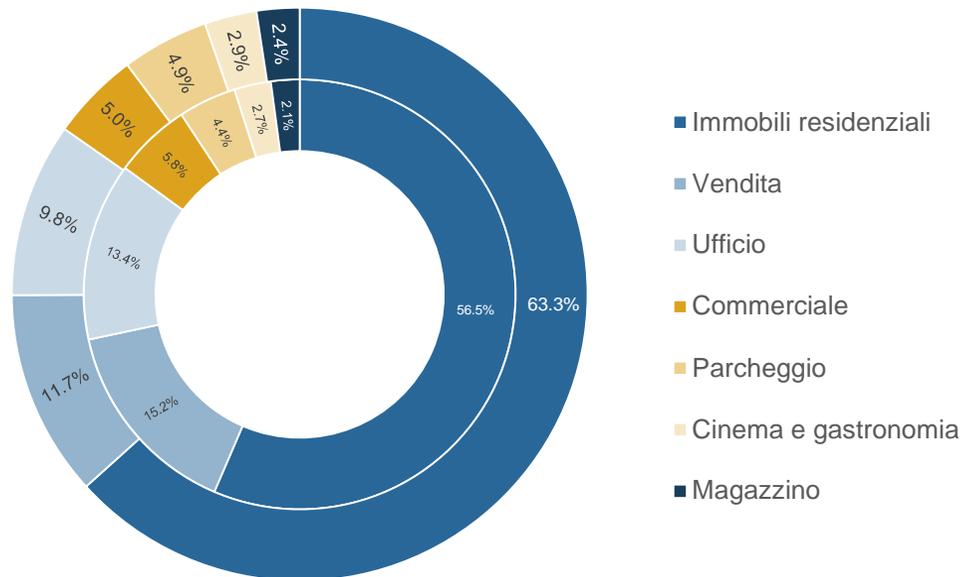
Zurigo ¹	23.27%
Svizzera nordoccidentale	18.93%
Svizzera meridionale ²	15.49%
Lago Lemano	12.87%
Svizzera centrale	9.44%
Berna	7.85%
Svizzera orientale	7.42%
Svizzera romanda	4.73%



Al 31 dicembre 2022:

- Vivere
- Commerciale
- Misto
- Progetto

Struttura della proprietà Obiettivo di reddito da locazione senza il «Leuenhof»



Anello interno : Allokazione con il Leuenhof
Anello esterno : Allokazione senza il Leuenhof

Impatto

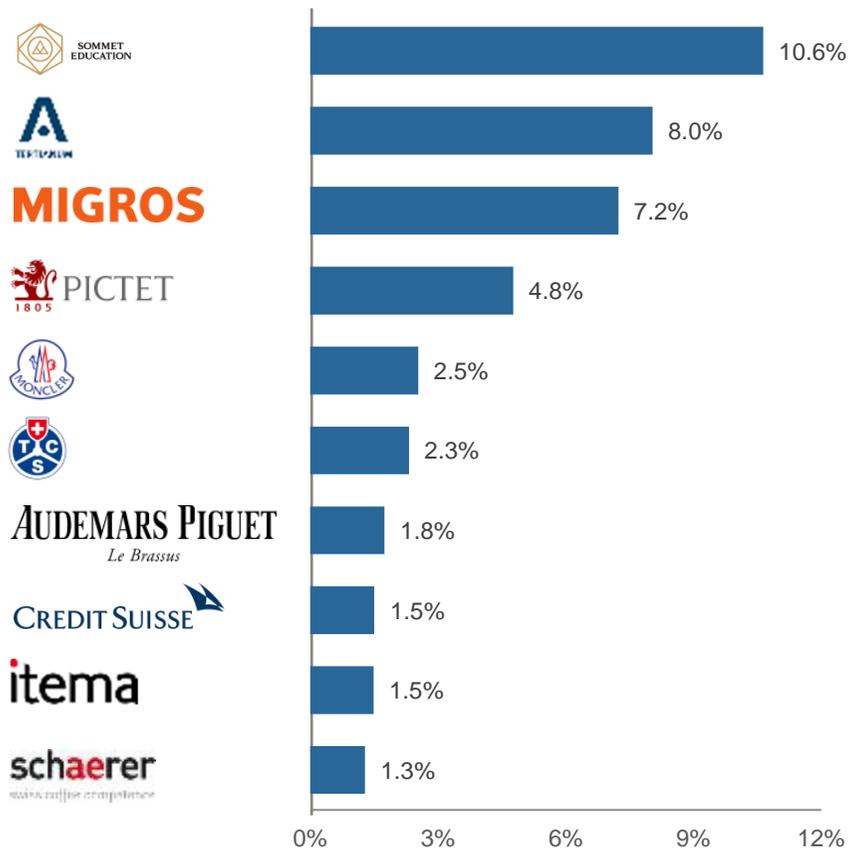
- Il rapporto residenziale aumenta del +6,8% e raggiunge il 63,3%
- Rendimento lordo del portafoglio: 3,80% (**senza** Leuenhof)
- Rendimento lordo del portafoglio: 3,55% (**con** Leuenhof)
- Rendimento lordo Leuenhof: 2,35%.

Quali sono i vantaggi di Leuenhof?

- Elevata sicurezza grazie a contratti di locazione a lungo termine
- Gli inquilini sono aziende di qualità con solidi rating (Pictet, Richemont, Audemars Piguet, Moncler)
- Simile a un'obbligazione: reddito da locazione garantito a lungo termine
- La proprietà offre un'elevata protezione all'inflazione grazie all'indicizzazione al 100% di tutti i contratti di affitto

Inquilini più grandi

(in % reddito da locazione obiettivo al 31 dicembre 2022)



Forte base di inquilini in portafoglio

- Struttura di inquilini di alta qualità
- I 10 maggiori inquilini rappresentano circa il 42% del portafoglio
- Gli inquilini sono imprese solide e in parte globali con rating solidi
- Protezione dall'inflazione: il 95% dei contratti di locazione è indicizzato (legato all'indice nazionale dei prezzi al consumo)

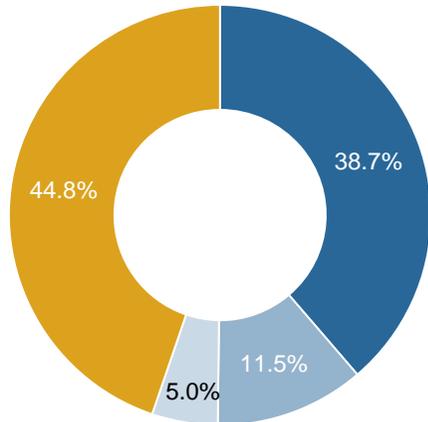


Rebgarten, Liestal

STRUTTURA COMMERCIALE PER GLI INQUILINI¹

Vendita: CHF 19,1 milioni

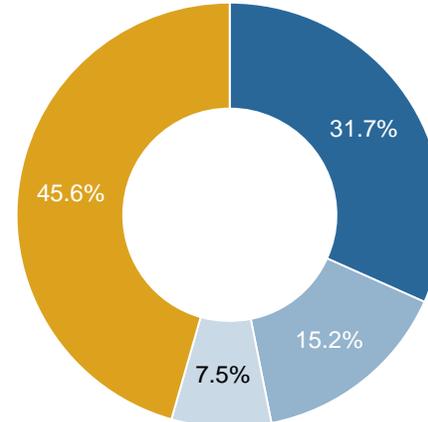
(in % reddito da locazione obiettivo)



- Migros Genossenschafts-Bund
- Audemars Piguet (Suisse) SA
- Coop Genossenschaft
- Rest

Ufficio: CHF 16,9 milioni

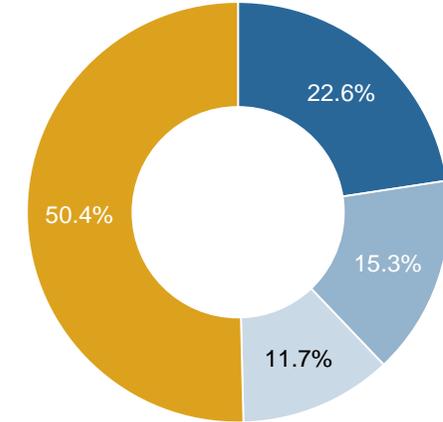
(in % reddito da locazione obiettivo)



- Banque Pictet & Cie SA
- Touring Club Suisse
- Credit Suisse Group AG
- Rest

Commerciale: CHF 7,3 milioni

(in % reddito da locazione obiettivo)



- ITEMA (Switzerland) Ltd.
- Schaeerer AG
- Lidl Schweiz AG
- Rest

LE PROPRIETÀ PIÙ GRANDI PER VALORE VENALE¹



CITTÀ DI ZURIGO, «LEUENHOF»

Valore venale : CHF 576.9 milioni

Tipo di uso : ufficio, vendita al dettaglio



ZURIGO OVEST, «MAAGHOF»

Valore venale : CHF 194.1 milioni

Tipo di uso : residenziale



CRANS-MONTANA, 2CAMPUS BLUCHE»

Valore venale : CHF 168.4 milioni

Tipi di uso : residenziale



LUCERNA, WEINBERGLISTRASSE

Valore venale : CHF 126.7 milioni

Destinazione d'uso : residenziale, uffici



ZUCHWIL, «RIVERSIDE»

Valore venale : CHF 117.7 milioni

Tipo di uso : commerciale, residenziale

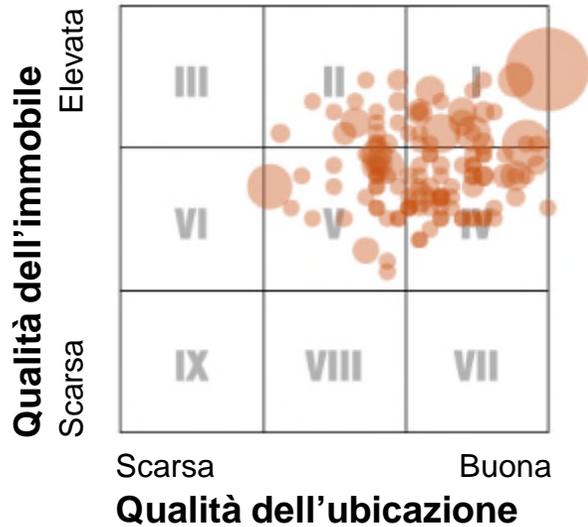


GINEVRA, RUE DE CONTAMINES

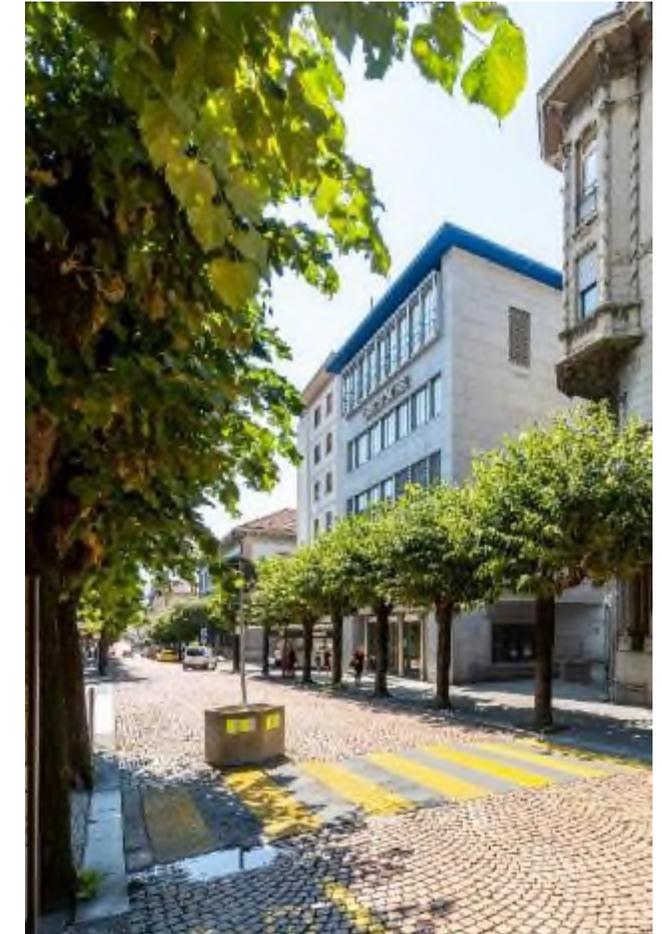
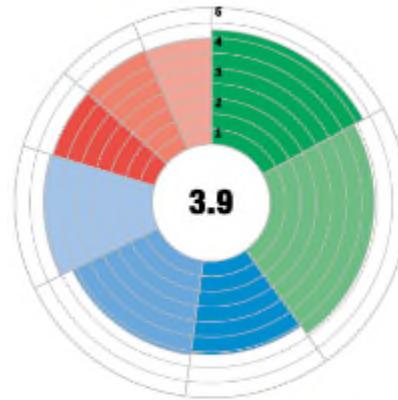
Valore venale : CHF 105.3 milioni

Tipo di uso : commerciale, residenziale

Matrice mercato



Profilo qualitativo



Viale Stazione, Bellinzona

Quadrante	Quantità di oggetti		Quota		Valore mercato CHF mil.		Quota	
	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021
I	24	21	18.90%	21.90%	1614	1 561	44.00%	47.30%
II	16	12	12.60%	12.50%	423	315	11.50%	9.50%
IV	58	46	45.70%	47.90%	968	915	26.40%	27.70%
V	28	17	22.00%	17.70%	659	513	18.00%	15.50%

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PROGETTI





INDIPENDENZA

Indipendenza dal mercato delle transazioni

Accesso a interessanti offerte fuori mercato



REDDITO LOCATIVO

Nutzung zusätzliches Potenzial für Mieterträge



INNOVAZIONE

Uso delle più moderne tecnologie



SINERGIA

Sfruttare le sinergie all'interno del Gruppo



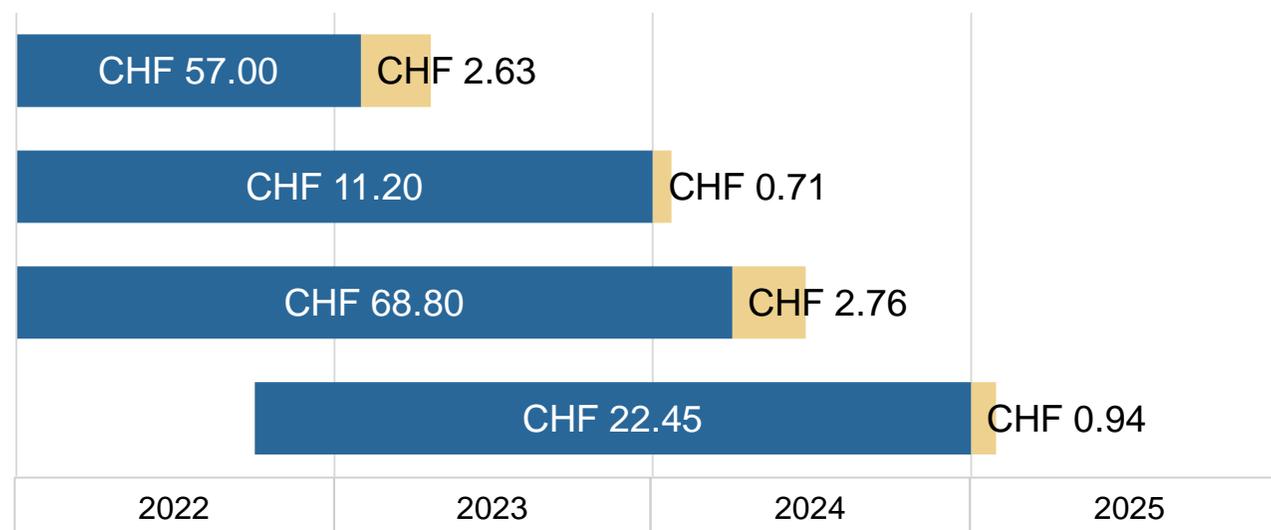
SOSTENIBILITÀ

Influenza attiva sulle tematiche della sostenibilità



Route de Jussy 34, Thônex (Ginevra)

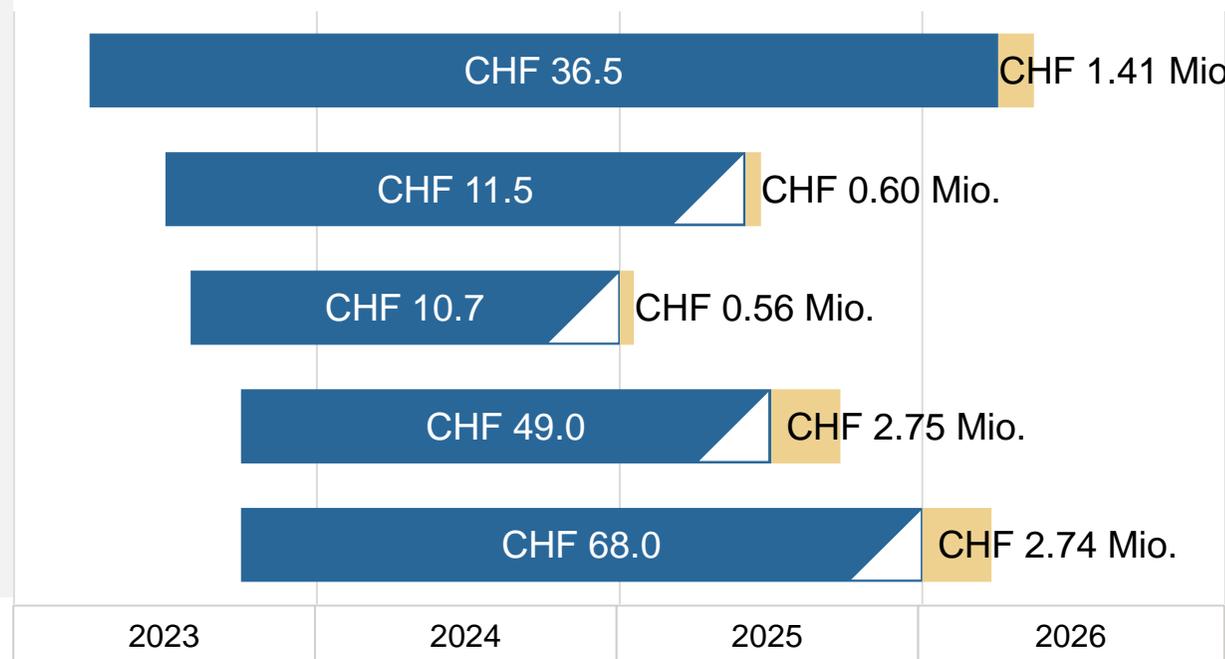
Thônex , Route de Jussy ¹	Rend. on cost: 4.6%
Zurigo , Bucheggstrasse ²	Rend. on cost: 6.3%
Visp , Litterna ¹	Rend. on cost: 4.0%
Menziken , Kirchweg 21-25 ²	Rend. on cost: 4.2%



■ Volume degli investimenti in milioni di CHF
 ■ Reddito locazione obiettivo p.a. in milioni di CHF

PROGETTI IN FASE DI PIANIFICAZIONE

Bienna , «Taubenloch» ²	Rend. on cost: 3.9%
Zuchwil , «Riverside», Riverlab ²	Rend. on cost: 5.2%
Zurigo , Nansenstrasse 21 ²	Rend. on cost: 5.2%
Lucerna , «Tribtsche», 2. Etappe ²	Rend. on cost: 5.6%
Zuchwil , «Riverside», 2. Etappe ²	Rend. on cost: 4.0%



■ Volume degli investimenti in milioni di CHF
 ■ Reddito locazione obiettivo p.a. in milioni di CHF
 ◁ Sviluppi del portafoglio



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PROGETTI DI SVILUPPO IN DETTAGLIO



Tribsche, 2a tappa
Lucerna



Route de Jussy 34
Thônex



Bâretstrasse, Litterna
Visp



Bucheggstrasse
Zurigo

Fase di pianificazione

Richiesta di pianificazione presentata

legalmente vincolante

legalmente vincolante

legalmente vincolante

Ciclo di costruzione

Permesso di costruzione in corso

In costruzione

In costruzione

In costruzione

Stato di pre-locazione

Avvio della commercializzazione T4/2024 (89 appartamenti)

100% (77 appartamenti)

Inizio commercializzazione T1/2023 (141 appartamenti, negozi e asilo)

Inizio commercializzazione T1/2024 (24 appartamenti)

Acquisto per

Estate 2025

Inverno 2022/2023

Autunno 2023

Primavera 2024



Volume d'investimento	CHF 57 milioni	MINERGIE
Rendimento (on cost)	4,6% (incluso terreno)	
Reddito loc. obiettivo	CHF 2,63 milioni	
Idea del progetto	Progetto di sviluppo con destinazione residenziale	
Superficie utile	circa 7 500m ²	
Tipo di uso	77 appartamenti	
Realizzazione pianificata	inizio del 2020 alla fine del 2022 (Progettazione ambientale/rinverdimento T272023)	

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 piovale, 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



Volume investimenti	CHF 68.8 milioni
Rendimento (on cost)	4.0% (incluso terreno)
Reddito loc. Obiettivo	CHF 2.76 milioni
Idea del progetto	Progetto di sviluppo con uso residenziale e servizi al piano terra
Superficie utile	ca. 11 400m ²
Tipo di uso	141 appartamenti e servizi
Realizzazione pianificata	Fine 2021 – inizio 2024

Sostenibilità attraverso ...

- Densificazione attraverso un migliore utilizzo del territorio
- Sostenibilità nella progettazione e nell'esecuzione in termini di materiali da costruzione (ad es. calcestruzzo sostenibile), fonti energetiche e flessibilità (certificazione SCSS)
- Impianto fotovoltaico
- Appartamenti in stile «Eco Living» con una disposizione flessibile degli appartamenti
- Inverdimento della facciata verso il porticato e cortile interno versatile con area giardino

Progetti di sviluppo in dettaglio

BUHEGGSTRASSE, ZURIGO



Volume investimenti	CHF 11.2 milioni
Rendimento (on cost)	6.3% (senza terreno)
Reddito loc. Obiettivo	CHF 0.71 milioni
Idea del progetto	Progetto di sviluppo con uso residenziale «Eco-Living» e certificazione SCSS «oro»
Superficie utile	ca. 1 237m ²
Tipo di uso	24 appartamenti
Realizzazione pianificata	Inizio 2022 – T1/2024



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



Volume investimenti	CHF 22.10 milioni
Rendimento (on cost)	4.2% (senza terreno)
Reddito loc. Obiettivo	CHF 0.94 milioni
Idea del progetto	Sviluppo nel centro di Menzikon
Superficie utile	ca. 4 161m ²
Tipo di uso	36 appartamenti, vendita al dettaglio, ristorazione
Realizzazione pianificata	Inizio 2022 – T4/2024

Sostenibilità attraverso ...

- Impianto fotovoltaico (incluso RCP¹)
- Mobilità elettrica e punti di ricarica
- Generazione di calore con sonde geotermiche
- Inverdimento della facciata prospiciente il porticato



Sostenibilità attraverso ...

- Ingresso potenziato alla gola di Pigeon Hole
- Parco pubblico e zona di incontro sul fiume Schüss
- Allacciamento alla rete regionale di teleriscaldamento

Volume investimenti	CHF 36.5 milioni
Rendimento (on cost)	3.9% (senza terreno)
Reddito loc. Obiettivo	CHF 1.41 milioni
Idea del progetto	Edificio ad alta altezza (19 piani) con circa 70 appartamenti
Superficie utile	ca. 5 000m ²
Tipo di uso	Residenziale, Commercio al piano terra, parco pubblico
Realizzazione pianificata	T1/2023 – T2/2024





Volume investimenti	CHF 49 milioni
Valore mercato	CHF 84.9 milioni (dopo il completamento)
Rendimento (on cost)	5.6% (senza terreno)
Reddito loc. Obiettivo	CHF 2.75 milioni
Idea del progetto	Progetto di sviluppo con uso residenziale
Superficie utile	ca. 8 800m ²
Tipo di uso	89 appartamenti, Commercio, servizi pubblici
Realizzazione pianificata	T3/2023 – T2/2025

Sostenibilità attraverso ...

- Impianto fotovoltaico (incluso RCP¹)
- Costruzione ibrida
- Collegamento al teleriscaldamento
- Mobilità elettrica e punti di ricarica
- **Ambito** la certificazione SCSS «oro»



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

USO E DATI PRINCIPALI DELLA 11° EMISSIONE



Finanziamento dei progetti di sviluppo (ca. CHF 160 Mio.)

- Visp «Litterna» (Vallese)
- Bucheggstrasse (città di Zurigo)
- 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 31 dicembre 2023 : 24.52%
- Ampiezza mirata del grado di finanziamento esterno : < 30% (max. regolamentare 33,3%)



Utilizzo per l'acquisizione di immobili interessanti

Volume di transazioni di circa 185 milioni di franchi svizzeri (a fine marzo 2023)

- Rendimento lordo interessante del 4,25% sul portafoglio di acquisizioni
- WAULT medio di >6 anni
- Miglioramento del rendimento lordo medio del portafoglio
- Proseguimento del percorso di crescita



Immobile ad uso ufficio nella città di Zurigo

- Inquilino di primo rango e la Città di Zurigo (33% dello spazio)
- Mix di inquilini di alta qualità, inquilini con solidi rating creditizi
- WAULT 8 anni
- Area di sviluppo in rapida crescita con un grande potenziale
- Potenziale di locazione grazie ai bassi livelli di affitto



Immobile a uso misto a Zugo

- Situato nel comune più attraente della Svizzera
- Proprietà sostenibile e di alta qualità costruita nel 2008
- Elevata sicurezza di reddito grazie all'uso diversificato di spazi residenziali, uffici e commerciali
- Potenziale di rendita molto elevato (si vive nel quantile del 5%)

USO DEL CAPITALE DELLA 10° EMISSIONE

ASSEGNAZIONE / RIVENDICAZIONI

100 : 3¹⁾



AUMENTO DELL'EMISSIONE

3% a un massimo di 6%²⁾
60'210 fino a un massimo di 12'420 diritti



PREZZO INDICATIVO DELL'EMISSIONE

CHF 1'346.80

Valutazione al 31 dicembre 2022 di Wüest Partner (WP)



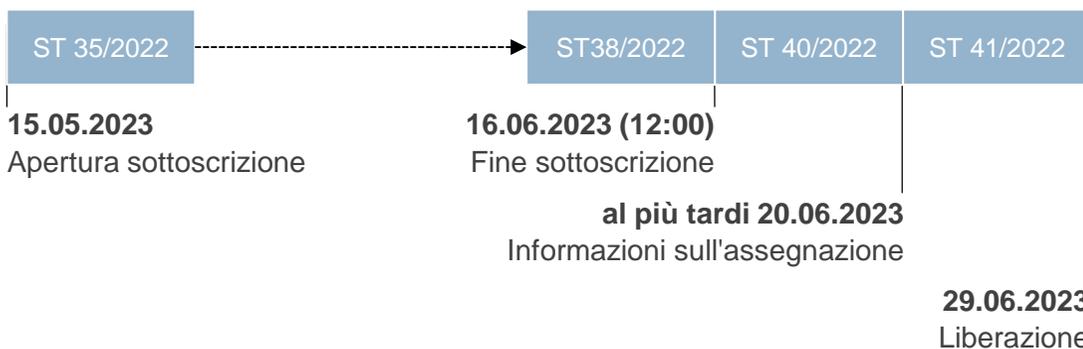
COMMISSIONE DI SPESA

0.80%

Incluso nel prezzo dell'emissione



SCHEDA



NUMERO DEL VALORE

26 362 735



1) 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.



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 Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 82

Mobile: +41 79 406 62 42

raffaele.cannistra@sps.swiss



Ramona Casanova

Investor Relations SPA
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 57

Mobile: +41 79 427 47 34

ramona.casanova@sps.swiss

Sede centrale

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

Ufficio di Zurigo

Swiss Prime fondazione
d'investimento
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurigo

Tel: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DICHIARAZIONE DI NON RESPONSABILITÀ

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 (TER_{ISA} 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.