

Strategia d'investimento

- Gli investimenti sono attuati su immobili direttamente posseduti
- Gestione attiva del portafoglio immobiliare
- Diversificazione a livello di ubicazione, tipo di utilizzazione, dimensioni ed età
 - Uso commerciale 60-90%
 - Abitazione 10-30%
 - Sviluppo progetti 0-20%
- Obiettivo il grado di finanziamento esterno: 0-30%

Informazioni sul prodotto

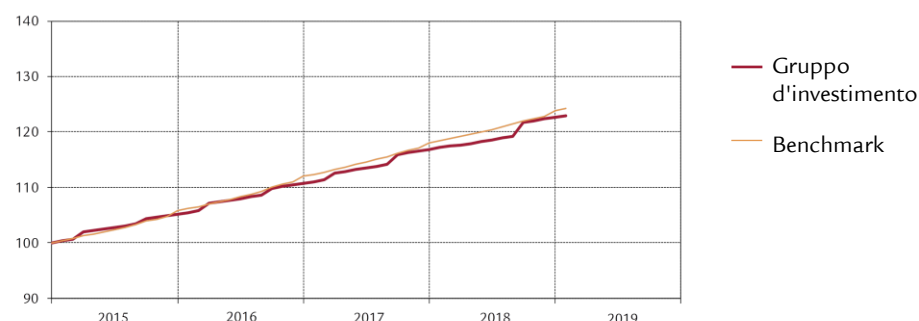
Numero di valor	13683758
ISIN	CH0136837587
LEI	254900ZBV80MWE4EZ391
Bloomberg Ticker	SWLGSCHE SW
Benchmark	KGAST Immo-Index
Moneta	CHF
Data di lancio	31.10.2011
Prezzo di prima emissione	100.00
Chiusura d'esercizio	30.09.
Chiusura d'esercizio	attualmente chiuso per le sottoscrizioni
Riscatto	attualmente giornalmente *
Termine di accettazione	14.30
Asset Manager	

Swiss Life Asset Management SA
 Pubblicazioni di corsi Bloomberg: ASSL
www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento
 Management Fee** 0.50%
 Amministrazione immobiliare in % degli introiti netti delle pigioni max. 4.50%
 Commissione di transazione per acquisizioni e disinvestimenti in % del prezzo d'acquisto/di vendita max. 2.00%
 Onorario per costruzione e ristrutturazione in % dei costi di costruzione max. 3.00%
 Spese accessorie come imposte sul passaggio di proprietà, stime, ecc. in base all'onere effettivo

Quote spese operative TER _{ISA} ***	
- Base CIC al 30.09.2018	0.72%
- Base CIN al 30.09.2018	0.90%
Commissione di riscatto ****	1.50%
Prassi di distribuzione	accumulazione

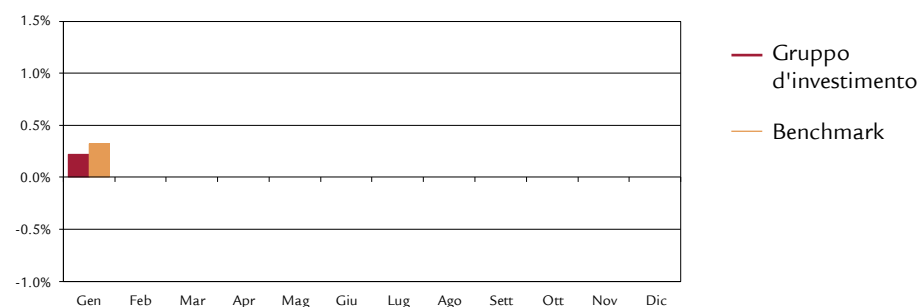
- * A seguito di attuali possibilità di ulteriore collocamento (altrimenti a fine trimestre osservando un termine di disdetta di 6 mesi)
- ** Contiene le spese amministrative per la gestione del portafoglio, gestione, contabilità, calcolo NAV, revisione ord., alta vigilanza e rapporti
- *** La quota spese operative TER_{ISA} copre tutti i costi, eccezione fatta per i costi di transazione e i tributi fiscali legati alla transazione
- **** Se le quote possono essere collocate ulteriormente con valuta corretta, non subentrano la commissione di riscatto.

Evoluzione del valore indicizzata e performance



Performance	1M	3M	1A	3A	5A	p.a. dal
				p.a.	p.a.	31.10.11
Gruppo d'investimento (in %)	0.22	0.74	4.91	5.24	5.07	5.13
Benchmark (in %)	0.32	1.49	4.86	5.38	5.39	5.71
	YTD	2018	2017	2016	2015	2014
Gruppo d'investimento (in %)	0.22	4.97	5.55	5.25	5.17	4.53
Benchmark (in %)	0.32	4.88	5.42	5.83	5.80	5.06

Performance mensile



Dati statistici (annualizzati)

	1A	3A	5A	dal
				31.10.11
Volatilità Gruppo d'investimento (in %)	1.85	1.49	1.31	1.30
Volatilità Benchmark (in %)	0.49	0.54	0.53	0.62
Tracking Error ex post (in %)	1.78	1.41	1.26	1.31
Tracking Error ex ante (in %)	1.50			
Information Ratio	0.02	-0.10	-0.25	-0.44
Sharpe Ratio	2.99	3.91	4.24	4.14
Correlazione	0.26	0.33	0.30	0.22
Beta	0.99	0.90	0.74	0.46
Jensen-Alpha	0.10	0.48	1.20	2.65
Maximum Drawdown (in %)	-0.15	-0.15	-0.15	-0.15
Recovery Period (anni)	0.05	0.05	0.05	0.05

Cifre salienti (in CHF)

	31.12.2018	31.01.2019
Patrimonio netto (NAV) in mio. CHF	1'025.5	1'027.7
Valore d'inventario netto per quota in CHF	143.37	143.68

31 gennaio 2019

Fondazione d'investimento Swiss Life Immobili commerciali Svizzera



Ricavi da immobili secondo l'utilizzo¹⁾

Ufficio	38.3%
Vendita	35.1%
Abitazione	12.5%
Parcheggio	5.9%
Utilizzazione accessoria	8.2%
Totale	100.0%
Sviluppo di progetti ¹⁾	0.1%

¹⁾ in % del valore di mercato

Cifre chiave relative agli immobili

Valore venale in milioni	1'279.9
Numero degli immobili	88
Finanziamento esterno in milioni	222.8
Grado di finanziamento esterno	17.4%
Liquidità in milioni CHF	7.2
Quota di locazione	95.4%

Ripartizione geografica degli immobili²⁾

Zurigo	30.7%
Berna	4.4%
Svizzera centrale	16.2%
Svizzera occidentale	6.4%
Svizzera nordoccidentale	14.3%
Svizzera orientale	9.3%
Ticino	1.0%
Lago di Ginevra	17.7%
Totale	100.0%

²⁾ secondo il monitoring delle regioni di Wüest Partner AG

Classificazione degli immobili in base all'età

2010-2018	1.0%
2000-2009	1.8%
1990-1999	28.1%
1980-1989	21.4%
1970-1979	20.3%
1960-1969	7.8%
prima del 1960	19.6%
Totale	100.0%

Disclaimer

La presente pubblicazione non rappresenta né un invito, né una raccomandazione ad acquistare o vendere strumenti d'investimento, ma funge meramente da veicolo informativo. È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, 8022 Zurigo, telefono 043 284 79 79. La cerchia degli investitori è limitata alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, nonché istituzioni esonerate dall'obbligo tributario, con sede in Svizzera e che secondo l'oggetto sociale perseguono la previdenza professionale e persone che gestiscono investimenti collettivi per queste istituzioni, sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari e che investono presso la fondazione esclusivamente capitali per queste istituzioni.

La performance precedente non rappresenta un indicatore né per l'evoluzione attuale, né per quella futura. I dati relativi alla performance non prendono in considerazione le commissioni e le spese riscosse al momento dell'emissione e del riscatto delle quote.