

Strategia d'investimento

- Gli investimenti sono attuati su immobili direttamente posseduti in Svizzera nel settore terza età e sanità
 - Abitazioni senza offerta di assistenza stazionaria: 20-70%*
 - Strutture di cura e case per anziani: 0-50%*
 - Immobili sanitari (strutture paramediche, centri di riabilitazione, poliambulatori, ospedali ecc.): 0-50%*
 - Altri usi: 0-50%*
- Obiettivo il grado di finanziamento esterno: 0-30%

Informazioni sul prodotto

Numero di valore	38555648
ISIN	CH0385556482
LEI	254900NECAZFGP93OC21
Bloomberg Ticker	SLISAUG SW
Benchmark	KGAST Immo-Index
Moneta	CHF
Data di lancio	30.11.2017
Prezzo di prima emissione	100.00
Chiusura d'esercizio	30.09.

Emissione 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 *** 0.60%

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 indicativa 30.09.2018 0.80%

- Base CIN al 30.09.2018 0.87%

Commissione di riscatto ***** 1.50%

Prassi di distribuzione accumulazione

* Durante la fase di costruzione del portfolio

potrebbe essere deviato da questi obiettivi

** 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

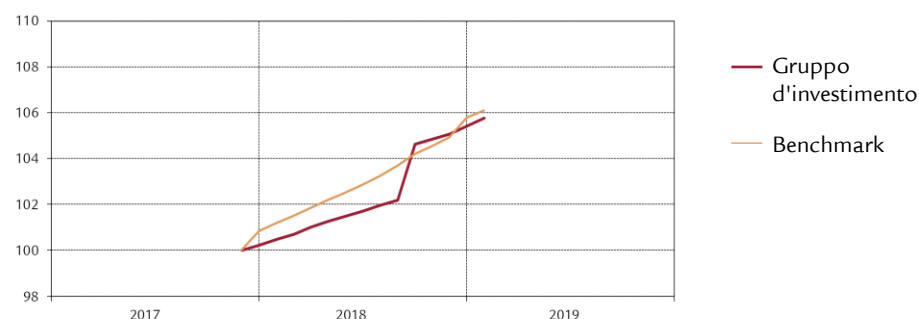
i tributi fiscali legati alla transazione

***** Se le quote possono essere collocate

ulteriormente con valuta corretta, non

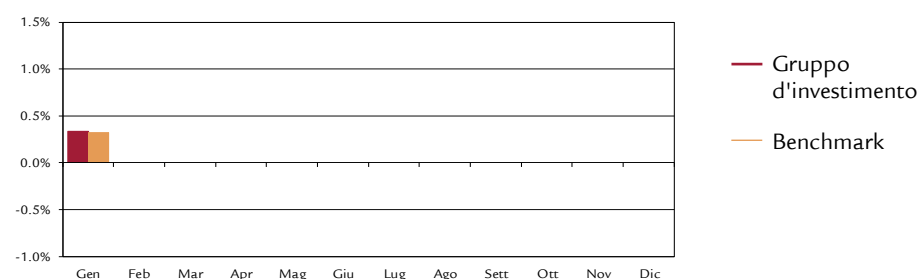
subentrano la commissione di riscatto.

Evoluzione del valore indicizzata e performance



Performance	1M	3M	1A	3A	5A	p.a. dal
				p.a.	p.a.	30.11.17
Gruppo d'investimento (in %)	0.33	0.89	5.28			4.93
Benchmark (in %)	0.32	1.49	4.86			5.20
	YTD	2018	2017	2016	2015	2014
Gruppo d'investimento (in %)	0.33	5.18				
Benchmark (in %)	0.32	4.88				

Performance mensile



Dati statistici (annualizzati)

	1A	3A	5A	dal
				30.11.17
Volatilità Gruppo d'investimento (in %)	2.12			1.97
Volatilità Benchmark (in %)	0.49			0.61
Tracking Error ex post (in %)	2.03			1.96
Tracking Error ex ante (in %)	2.10			
Information Ratio	0.20			-0.14
Sharpe Ratio	2.77			2.45
Correlazione	0.29			0.16
Beta	1.24			0.52
Jensen-Alpha	-0.93			2.19
Maximum Drawdown (in %)	-			-
Recovery Period (anni)	-			-

Cifre salienti (in CHF)

	31.12.2018	31.01.2019
Patrimonio netto (NAV) in mio. CHF	52.2	52.3
Valore d'inventario netto per quota in CHF	105.42	105.77

31 gennaio 2019

Fondazione d'investimento Swiss Life Immobili Svizzera Terza età e Sanità



Ricavi da immobili secondo l'utilizzo

Abitazioni senza offerta di assistenza stazionaria	64.6%
Strutture di cura e case per anziani	13.8%
Immobili sanitari (strutture paramediche, centri di riabilitazione, poliambulatori, ospedali ecc.)	0.0%
Servizio e vendita	16.1%
Utilizzazione accessoria e parcheggio	5.5%
Totale	100.0%
Sviluppo di progetti ¹⁾	0.5%

¹⁾ in % del valore di mercato

Ripartizione geografica degli immobili²⁾

Zurigo	94.9%
Berna	0.0%
Svizzera centrale	0.0%
Svizzera occidentale	0.0%
Svizzera nordoccidentale	5.1%
Svizzera orientale	0.0%
Ticino	0.0%
Lago di Ginevra	0.0%
Totale	100.0%

²⁾ secondo il monitoring delle regioni di Wüest Partner AG

Cifre chiave relative agli immobili

Valore venale in milioni	91.3
Numero degli immobili	4
Finanziamento esterno in milioni	37.2
Grado di finanziamento esterno	40.7%
Liquidità in milioni CHF	1.5
Quota di locazione	97.3%

Classificazione degli immobili in base all'età

2010-2018	84.7%
2000-2009	0.0%
1990-1999	0.0%
1980-1989	0.0%
1970-1979	0.0%
1960-1969	0.0%
prima del 1960	15.3%
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, non-ché 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.