

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
 - Abitazione 50-75%
 - Uso commerciale 25-50%
 - Sviluppo progetti 0-20%
- Obiettivo il grado di finanziamento esterno: 0-20%

Informazioni sul prodotto

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Numero di valore | 10615013 |
| ISIN | CH0106150136 |
| LEI | 254900H9DY0IX7641Z92 |
| Bloomberg Ticker | SWLIMMS SW |
| Benchmark | KGAST Immo-Index |
| Moneta | CHF |
| Data di lancio | 30.11.2009 |
| 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 ** 0.50%

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 0.84%

Commissione di riscatto **** 1.50%

Prassi di distribuzione accumulazione

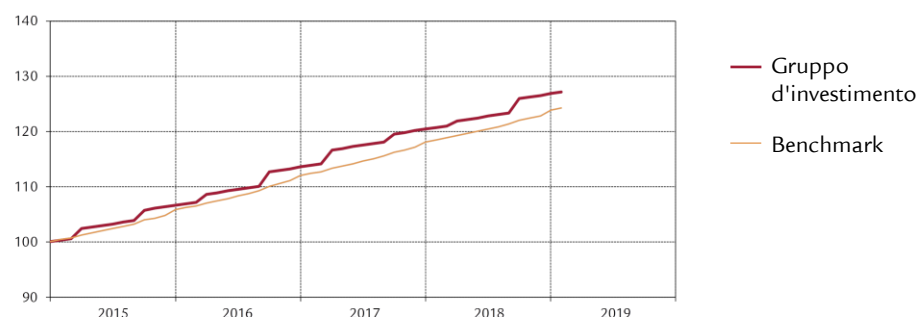
* A seguito di attuali possibilità di ulteriore collocamento (altrimenti a fine trimestre osservando un termine di disdetta di 6 mesi)

** 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

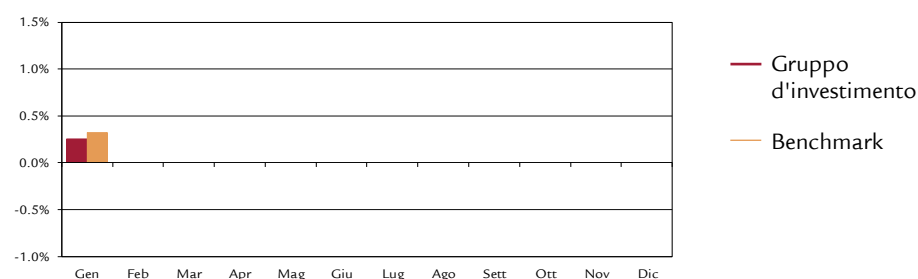
**** Se le quote possono essere collocate ulteriormente con valuta corretta, non subentrano la commissione di riscatto.

Evoluzione del valore indicizzata e performance ¹⁾



| Performance | 1M | 3M | 1A | 3A | 5A | p.a. dal |
|---|------|------|------|------|------|---------------|
| Gruppo d'investimento (in %) | 0.25 | 0.76 | 5.36 | 5.97 | 6.02 | p.a. 30.11.09 |
| Benchmark (in %) | 0.32 | 1.49 | 4.86 | 5.38 | 5.39 | 5.68 |
| ¹⁾ Spin off 1.12.17 CHF 4.15 reinvestito | YTD | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
| Gruppo d'investimento (in %) | 0.25 | 5.36 | 6.06 | 6.52 | 6.56 | 5.61 |
| Benchmark (in %) | 0.32 | 4.88 | 5.42 | 5.83 | 5.80 | 5.06 |

Performance mensile



Dati statistici (annualizzati)

| | 1A | 3A | 5A | dal |
|---|------|-------|-------|----------|
| Volatilità Gruppo d'investimento (in %) | 1.80 | 1.99 | 1.91 | 30.11.09 |
| Volatilità Benchmark (in %) | 0.49 | 0.54 | 0.53 | 0.59 |
| Tracking Error ex post (in %) | 1.76 | 1.85 | 1.79 | 1.61 |
| Tracking Error ex ante (in %) | 1.90 | | | |
| Information Ratio | 0.28 | 0.32 | 0.35 | 0.01 |
| Sharpe Ratio | 3.31 | 3.28 | 3.37 | 3.54 |
| Correlazione | 0.23 | 0.39 | 0.35 | 0.23 |
| Beta | 0.84 | 1.42 | 1.27 | 0.65 |
| Jensen-Alpha | 1.38 | -1.93 | -0.96 | 2.05 |
| Maximum Drawdown (in %) | - | -2.64 | -2.64 | -2.64 |
| Recovery Period (anni) | - | - | - | 0.75 |

Cifre salienti (in CHF)

| | 31.12.2018 | 31.01.2019 |
|--|------------|------------|
| Patrimonio netto (NAV) in mio. CHF | 1'955.7 | 1'960.7 |
| Valore d'inventario netto per quota in CHF | 161.07 | 161.48 |

31 gennaio 2019

Fondazione d'investimento Swiss Life Immobili Svizzera



Ricavi da immobili secondo l'utilizzo

| | |
|--------------------------|--------|
| Abitazione | 72.6% |
| Ufficio | 9.1% |
| Vendita | 6.8% |
| Parcheggio | 7.8% |
| Utilizzazione accessoria | 3.7% |
| Totale | 100.0% |

Sviluppo di progetti¹⁾ 1.4%

¹⁾ in % del valore di mercato

Cifre chiave relative agli immobili

| | |
|----------------------------------|---------|
| Valore venale in milioni | 2'337.1 |
| Numero degli immobili | 190 |
| Finanziamento esterno in milioni | 322.0 |
| Grado di finanziamento esterno | 13.8% |
| Liquidità in milioni CHF | 1.9 |
| Quota di locazione | 96.4% |

Ripartizione geografica degli immobili²⁾

| | |
|--------------------------|--------|
| Zurigo | 28.3% |
| Berna | 7.6% |
| Svizzera centrale | 5.5% |
| Svizzera occidentale | 5.3% |
| Svizzera nordoccidentale | 15.3% |
| Svizzera orientale | 10.1% |
| Ticino | 7.4% |
| Lago di Ginevra | 20.5% |
| Totale | 100.0% |

Classificazione degli immobili in base all'età

| | |
|----------------|--------|
| 2010-2018 | 19.4% |
| 2000-2009 | 10.2% |
| 1990-1999 | 13.7% |
| 1980-1989 | 12.8% |
| 1970-1979 | 12.5% |
| 1960-1969 | 12.1% |
| prima del 1960 | 19.3% |
| Totale | 100.0% |

²⁾ secondo il monitoring delle regioni di Wüest Partner AG

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.