

La maggiore  
apertura  
dal lancio

## Riapertura dei gruppi d'investimento «Immobili Svizzera» e «Immobili commerciali Svizzera»; condizioni

Prima apertura dal 2014,  
con acquisto di un pregiato  
portafoglio immobiliare

### La riapertura consolida la strategia qualitativa

La Fondazione d'investimento Swiss Life per il 2 dicembre 2019 prevede un'apertura sostanziale dei gruppi d'investimento «Immobili Svizzera» e «Immobili commerciali Svizzera». Il periodo di sottoscrizione decorre dal 3 ottobre al 20 novembre 2019. L'emissione di quote prevista è di fino a 650 milioni di franchi e servirà a finanziare l'acquisizione di un pregiato portafoglio immobiliare del valore di circa 500 milioni di franchi di proprietà di Swiss Life SA. L'enfasi del nuovo portafoglio è posta su immobili residenziali e commerciali con caratteristiche e ubicazione di elevata qualità. Sono stati pianificati anche l'acquisto di altri immobili, la realizzazione di interessanti progetti edilizi nonché una riduzione della quota del capitale di terzi. La riapertura rafforza, pertanto, la strategia qualitativa di entrambi i gruppi d'investimento.

### Performance favorita da una crescita selettiva

I gruppi d'investimento «Immobili Svizzera» e «Immobili commerciali Svizzera» in passato hanno espresso un'evoluzione positiva di rendimento e di valore. La struttura selettiva del portafoglio, che punta chiaramente alla qualità, ha dato buoni risultati: dal loro lancio, i gruppi d'investimento «Immobili Svizzera» e «Immobili commerciali Svizzera» hanno registrato performance allettanti, pari rispettivamente al 5,68% e al 5,04% all'anno (a fine giugno 2019). Nel contempo essi fanno sfoggio di quote di locazione superiori alla media (96,6% e 96,3%).



*Immagine commerciale a Zurigo  
(nuovo portafoglio «Immobili commerciali Svizzera»)*



*Immagine residenziale a Losanna  
(nuovo portafoglio «Immobili Svizzera»)*

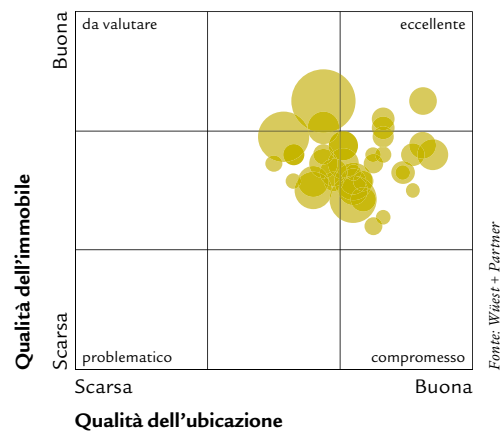
Entrambi i gruppi d'investimento erano chiusi a nuove sottoscrizioni dal 2014. Nel quadro dell'apertura pianificata, gli investitori, sia preesistenti sia nuovi, beneficiano di un'opportunità unica per investire in entrambi i pregiati gruppi immobiliari.

### Nuovo pregiato portafoglio e interessante pipeline di progetti

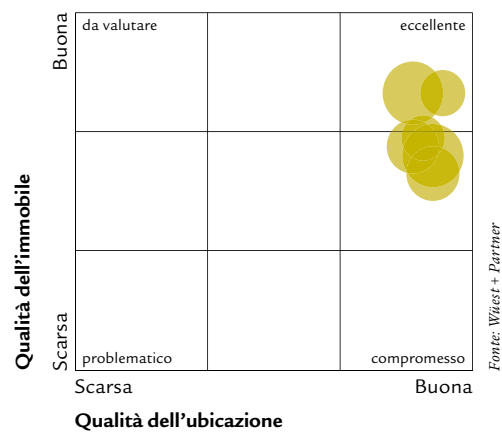
- Nuovo portafoglio con 44 immobili e *quota abitativa del 70% circa* (900 appartamenti circa) del valore di 500 milioni di franchi circa
- *Allettanti progetti di nuova costruzione*
- *Focalizzazione su regioni economicamente forti*
- La maggioranza degli immobili *vanta una buona posizione* nelle grandi città svizzere o nei loro agglomerati e presenta caratteristiche di elevata qualità
- *Diversificazione elevata*: con il trasferimento e l'acquisto di nuovi oggetti immobiliari, la diversificazione dei due gruppi d'investimento, peraltro già molto elevata, viene ulteriormente migliorata

Il volume complessivo del nuovo portafoglio ammonta a 500 milioni di franchi circa, di cui 370 milioni di franchi circa (38 immobili) vengono trasferiti al gruppo d'investimento «Immobili Svizzera». Si tratta in primis di immobili residenziali. Gli altri sei immobili (nel settore immobili commerciali) con un valore di 130 milioni di franchi circa vengono trasferiti al gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera».

### Profilo qualitativo del nuovo portafoglio «Immobili Svizzera»



### Profilo qualitativo del nuovo portafoglio «Immobili commerciali Svizzera»



## Profilo dei due gruppi d'investimento (a trasferimento avvenuto del nuovo portafoglio)

### Gruppo d'investimento «Immobili Svizzera» (incluso nuovo portafoglio)

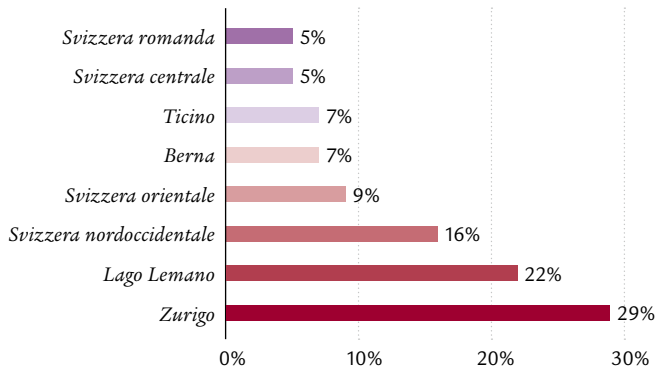
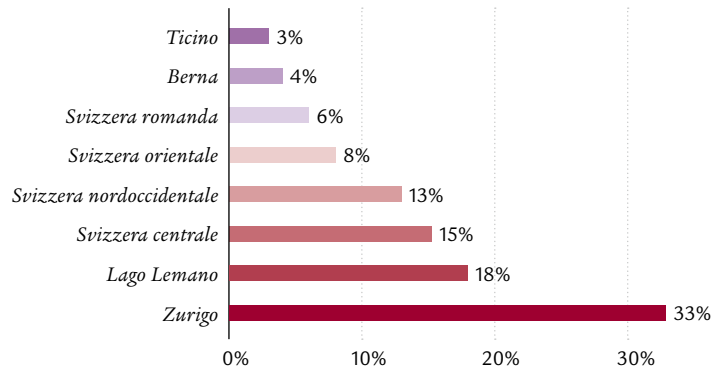
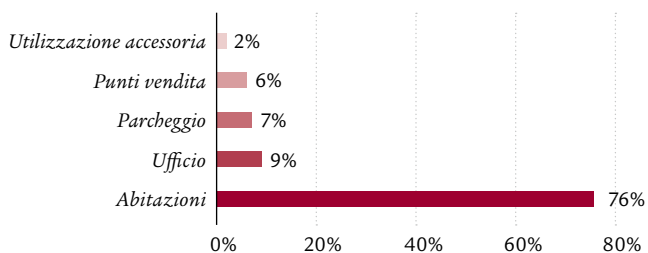
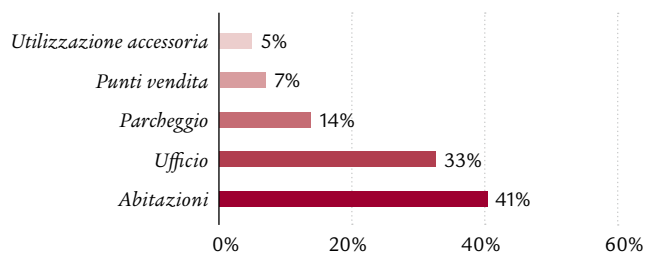
Valore di mercato	CHF 2 790 mio
Canone locativo (lordo) p.a.	CHF 120,9 mio
Numero immobili	229
Numero oggetti in locazione	circa 6 000
Percentuale abitazioni	circa 75%
Rendimento lordo	circa 4,3%

- Investimenti in immobili detenuti direttamente in Svizzera, con concentrazione sull'uso abitativo
- Maggiore sostenibilità grazie all'adozione dello standard MINERGIE® per le nuove costruzioni e alle ottimizzazioni energetiche per gli immobili in portafoglio
- Crescita qualitativa mediante conferimenti in natura e investimenti diretti

### Gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera» (incluso nuovo portafoglio)

Valore di mercato	CHF 1 450 mio
Canone locativo	CHF 71,2 mio
Numero immobili	94
Superficie utile totale	circa 180 000 m <sup>2</sup>
Percentuale superfici commerciali	circa 40%
Rendimento lordo	circa 4,9%

- Investimenti in immobili detenuti direttamente in Svizzera, con concentrazione sull'uso commerciale. Possibilità d'investimento in immobili a uso puramente commerciale o a destinazione d'uso mista, con quota residenziale
- Immobili con rendimento e valore stabili, ubicati nelle grandi città svizzere e nei loro agglomerati
- Crescita qualitativa mediante investimenti diretti e conferimenti in natura

**Distribuzione geografica in % del valore di mercato****Distribuzione geografica in % del valore di mercato****Tipi di utilizzo in % del reddito locativo****Tipi di utilizzo in % del reddito locativo****Dati chiave della riapertura**

È prevista un'apertura dell'ammontare fino a 650 milioni di franchi (500 milioni di franchi gruppo d'investimento «Immobili Svizzera» e 150 milioni di franchi gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera»). Se il volume complessivo delle domande di sottoscrizione supera il volume d'emissione, la Fondazione d'investimento Swiss Life può effettuare riduzioni.

Quote assegnate nell'ambito dell'apertura verranno conteggiate al valore d'inventario netto calcolato il 27 novembre 2019 più una commissione di emissione del 2% (= prezzo d'emissione per singola quota) a favore del gruppo d'investimento come protezione contro l'annacquamento, con valuta 2 dicembre 2019. Il periodo di sottoscrizione decorre dal 3 ottobre al 20 novembre 2019, ore 16.00.

<b>Nome</b>	«Immobili Svizzera» Swiss Life/«Immobili commerciali Svizzera» Swiss Life
<b>ISIN/Valore</b>	CH0106150136   10615013   CH0136837587   13683758
<b>Forma giuridica</b>	Fondazione d'investimento per istituzioni della previdenza professionale esentate da imposte
<b>Tipo d'emissione</b>	Apertura con sottoscrizione di quote
<b>Volume d'emissione</b>	Fino a 650 milioni di franchi (500 milioni per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera» e 150 milioni per il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera»)
<b>Calcolo del prezzo d'emissione</b>	NAV al 27 novembre 2019 più commissione di emissione
<b>Commissione di emissione</b>	2,0% a favore del gruppo d'investimento (protezione contro l'annacquamento)
<b>Periodo di sottoscrizione</b>	Dal 3 ottobre al 20 novembre 2019 (ore 16.00)
<b>Emissione di quote (valuta)</b>	2 dicembre 2019
<b>Benchmark</b>	Indice immobiliare KGAST
<b>Gestione del portafoglio</b>	Swiss Life Asset Management SA
<b>Esperto in stime immobiliari</b>	Wüest Partner AG
<b>Second Opinion</b>	KPMG SA

## Buoni motivi per investire

- *In un contesto di debolezza dei tassi d'interesse*, grazie al differenziale di rendimento rispetto agli investimenti a reddito fisso, gli investimenti immobiliari restano interessanti
- La *crescita moderata sostiene la domanda*
- *Ampia diversificazione* in termini di posizione geografica, volume degli oggetti, tipo di utilizzo, età e struttura dei locatari con enfasi su investimenti con rendimento e valore stabili
- *Quota di alloggi sfitti durevolmente bassa* in posizioni facilmente accessibili nelle grandi città svizzere e nei loro agglomerati
- Investimento al valore d'inventario netto (NAV) *sotto forma di due gruppi d'investimento affermati ed esenti da imposte* della Fondazione d'investimento Swiss Life
- *Valore aggiunto grazie alla gestione immobiliare professionale di Swiss Life Asset Managers*, uno dei principali gestori immobiliari in Europa. Gestione attiva del portafoglio immobiliare: non solo "buy and hold" ma anche "buy and manage"

## Swiss Life Asset Managers

Negli anni passati Swiss Life Asset Managers ha ampliato con successo il settore degli investimenti per clienti terzi. Al 30 giugno 2019, Swiss Life Asset Managers gestiva un patrimonio di 249,7 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 79,5 miliardi di franchi per il settore d'investimento per clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre il gestore immobiliare leader<sup>1</sup> in Europa. 67,2 miliardi di franchi dei complessivi 249,7 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, tramite le controllate Livit e Corpus Sireo, complessivamente 28,8 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine giugno 2019 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 96 miliardi di franchi. Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2 300 collaboratori in Europa.

## Fondazione d'investimento Swiss Life

Fondata nel 2001 da Swiss Life SA, la Fondazione d'investimento Swiss Life si vede attualmente affidato un patrimonio complessivo di oltre 10 miliardi di franchi appartenente a circa 450 casse pensioni e fondazioni collettive. Essa rientra così fra le sei maggiori fondazioni d'investimento. Dal 2008 la Fondazione d'investimento Swiss Life ha più che decuplicato il proprio patrimonio complessivo e in questo lasso di tempo è, pertanto, la fondazione d'investimento a maggiore espansione. I 27 gruppi d'investimento offerti includono otto prodotti obbligazionari, nove azionari, quattro immobiliari svizzeri, uno d'investimenti alternativi nonché cinque patrimoni misti LPP. La Fondazione d'investimento Swiss Life è rappresentata nella Conferenza degli amministratori di fondazioni di investimento (KGAST) ed è soggetta al controllo della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP).

<sup>1)</sup> Property EU, Top 100 Investors, dicembre 2018

*Ulteriori informazioni sul gruppo d'investimento «Immobili Svizzera» e «Immobili commerciali Svizzera»:*



[www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento](http://www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento)

### Impressum

Il presente documento è stato allestito con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non offriamo, tuttavia, alcuna garanzia in merito al contenuto e alla completezza e decliniamo ogni responsabilità per eventuali perdite risultanti dall'utilizzo di queste informazioni. La presente pubblicazione non rappresenta né un invito, né una raccomandazione ad acquistare o a vendere strumenti d'investimento, ma funge unicamente da veicolo informativo. La cerchia degli investitori si limita alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, nonché a istituzioni esonerate dall'obbligo tributario con sede in Svizzera e che perseguono la previdenza professionale. I dati storici relativi al rendimento non rappresentano un indicatore né per lo sviluppo attuale, né per quello futuro. Zurigo, settembre 2019

**Autore** Swiss Life Asset Management SA **Editore** Fondazione d'investimento Swiss Life, Casella postale, 8022 Zurigo, telefono 043 284 79 79, [fondazioneinvestimento@swisslife.ch](mailto:fondazioneinvestimento@swisslife.ch), [www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento](http://www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento)

Fondazione d'investimento Swiss Life, General-Guisan-Quai 40, Casella postale, 8022 Zurigo  
[www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento](http://www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento)



**SwissLife**