

Swiss Life Asset Managers ha in programma un nuovo fondo immobiliare europeo

- Previsto il lancio di un nuovo prodotto legato a fondi d'investimento nell'autunno 2017
- Priorità in termini d'investimenti a immobili commerciali con valore stabile in regioni metropolitane europee
- Mediante la creazione del fondo Swiss Life SA intende effettuare un investimento sostanziale con l'obiettivo di impegnarsi sul lungo termine
- Con il lancio del fondo è prevista una raccolta di capitale di almeno 250 milioni di euro
- Il volume prefissato a medio termine è di oltre 1 miliardo di euro
- È prevista una quotazione nel giro di 3 - 5 anni



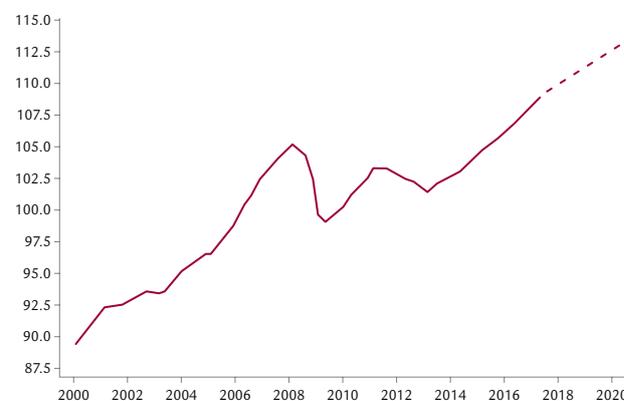
I vantaggi degli investimenti immobiliari europei

Nell'attuale contesto di bassi tassi d'interesse gli investimenti immobiliari europei fruttano un rendimento redditizio. Inoltre, presentano una bassa correlazione con altre categorie d'investimento. Il collocamento in investimenti immobiliari europei permette di ridurre il rischio complessivo di un portafoglio immobiliare svizzero. Al cospetto di un'offerta limitata e della forte concorrenza, per gli investitori istituzionali è sempre più difficile trovare immobili interessanti in Svizzera. Grazie agli investimenti immobiliari europei, gli investitori svizzeri possono ampliare l'universo investibile. Ulteriori vantaggi a favore dell'investimento sono i costanti proventi legati al reddito locativo e la potenziale protezione contro l'inflazione.

Mercato immobiliare stabile con buone prospettive

Le prognosi economiche prospettano una crescita stabile per l'Europa a breve-medio termine. Per l'anno in corso e il 2018 ci aspettiamo una crescita del PIL rispettivamente dell'1,7% e dell'1,3% per l'Eurozona. Le nostre previsioni vengono avvalorate da indicatori anticipatori positivi, quali l'indice dell'umore dei consumatori e l'indice dei direttori degli acquisti. La crescita è viepiù sostenuta dai Paesi e dai settori. Il tasso di disoccupazione nell'Unione monetaria è sceso dal valore massimo del 12,1% nel marzo 2013 al 9,5% nel marzo 2017, valore più basso dal 2009.

Prodotto interno lordo reale nell'Eurozona

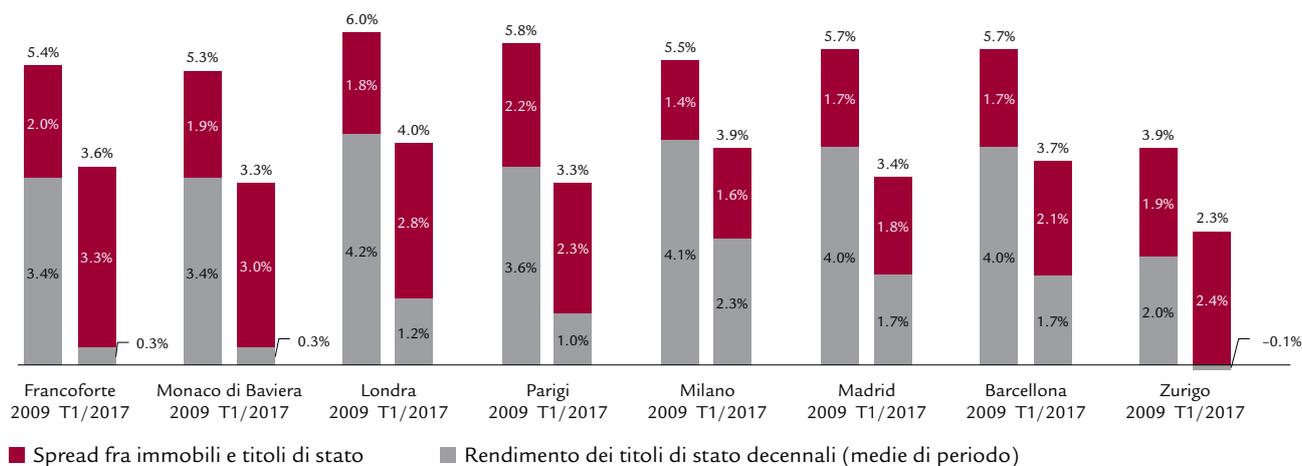


— Eurozona: prodotto interno lordo reale (2010 = 100)

Fonte: Macrobond / situazione 03.07.2017

Lo sviluppo congiunturale e la persistente situazione contrassegnata da bassi tassi d'interesse si ripercuotono positivamente sul mercato immobiliare. Stando alle nostre previsioni di crescita, nell'attuale contesto di mercato i rendimenti degli investimenti immobiliari europei dovrebbero rimanere sostanzialmente stabili. Per le superfici a uso ufficio e vendita ci aspettiamo pignoni in crescita e, al contempo, le superfici non occupate in diminuzione.

Spread Prime degli investimenti immobiliari – Esempio mercati uffici (in %)



Fonte: PMA, Wüest Partner, Macrobond / situazione 11.07.2017

Portafoglio immobiliare ampiamente diversificato

Il previsto fondo immobiliare investe in immobili di uffici, di vendita e abitativi nonché in oggetti a uso misto. L'attenzione è concentrata su posizioni core e core plus in grandi città e centri regionali europei e i loro agglomerati. La caratteristica fondamentale dell'investimento geografica è incentrata sui mercati principali europei (Germania, Austria, Francia e Benelux) con un'allocation target strategica compresa tra il 40% e il 60% del capitale d'investimento. Inoltre, abbiamo programmato investimenti nel Regno Unito (10-20%), in Scandinavia (10-20%) e nell'Europa meridionale (10-20%). Nella selezione delle ubicazioni teniamo conto soprattutto dei cicli del mercato immobiliare, della forza economica, delle previsioni congiunturali e di un'esauritiva analisi dell'oggetto immobiliare locale.

Strategia d'investimento

- Gli investimenti vengono effettuati in immobili di uffici, di vendita e abitativi nonché in oggetti a uso misto
- Selezione di immobili in posizioni centrali (core e core plus in grandi città e centri regionali europei e i loro agglomerati) con basso profilo di rischio
- Focalizzazione sulle strutture «multi-tenant» commerciali; locatari unici commerciali se il locatario presenta una solvibilità adeguata
- Diversificazione in termini di situazione geografica, tipo di utilizzazione, volume ed età con chiara focalizzazione su investimenti stabili sia a livello di rendimento che di valore
- Incremento del reddito locativo nonché stabilizzazione del valore degli oggetti immobiliari tramite un asset management proattivo («buy and manage»)

Allocazione strategica e performance indicativa

Investimento con focalizzazione su immobili core e core plus in Europa:

- Uffici 40-60%
- Vendita 0-30%
- Uso abitativo 0-30%
- Altri usi 0-10%

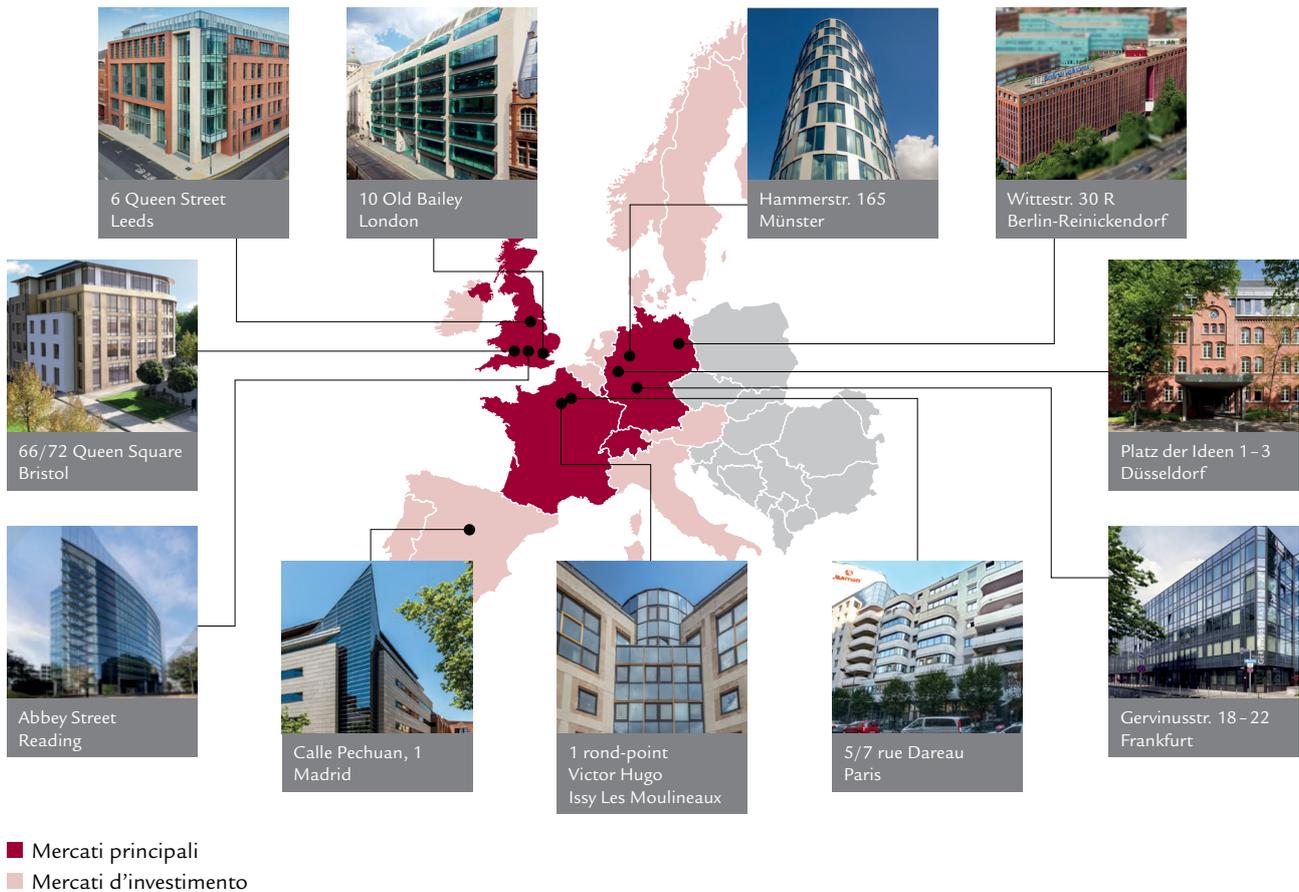
Le attuali condizioni di mercato lasciano prevedere per un fondo con immobili commerciali in regioni metropolitane europee una performance complessiva media del 5% e un reddito distribuito compreso tra il 3% e il 4%.

Strategia d'investimento settoriale



Fonte: Swiss Life Asset Managers

Portafoglio tipo¹⁾ (situazione luglio 2017)



¹⁾ Il portafoglio tipo comprende oggetti immobiliari attualmente in esame. Essi possono distinguersi dagli oggetti immobiliari effettivamente acquisiti.

Fonte: Swiss Life Asset Managers

Motivi a favore di un impegno

- Il previsto portafoglio immobiliare è teso ad agevolare agli investitori istituzionali l'accesso a un portafoglio immobiliare ampiamente diversificato a livello di Paesi e settori
- Grande potenziale di diversificazione per investitori svizzeri / intelligente complemento agli investimenti immobiliari svizzeri
- Solido commitment di Swiss Life SA quale investitore sul lungo termine («Alignment of Interest»)
- Esperienza pluriennale di Swiss Life nel portfolio e asset management di immobili, abbinata a eccellenti conoscenze del mercato locale e a una forte presenza in loco
- Buone previsioni di crescita lasciano presagire solidi rendimenti nonché pigioni in crescita per investimenti immobiliari europei
- Protezione parziale contro l'inflazione, dato che in numerosi Paesi europei le pigioni sono legate direttamente all'indice dei prezzi al consumo
- Condizioni interessanti per i primi investitori

Swiss Life Asset Managers: chi siamo

Negli anni passati Swiss Life Asset Managers ha ampliato con successo il settore degli investimenti per clienti terzi. Negli ultimi cinque anni, le attività in gestione in questo settore sono più che triplicate, collocandosi a oltre 52 miliardi di franchi a fine marzo 2017. Unitamente agli investimenti delle società d'assicurazione, Swiss Life gestisce un patrimonio di oltre 200 miliardi di franchi. Con immobili del valore di circa 72,3 miliardi di franchi a fine 2016 Swiss Life Asset Managers è il principale investitore immobiliare²⁾ in Europa con ubicazioni in Svizzera, Francia, Germania, nel Lussemburgo e nel Regno Unito. Le collaboratrici e i collaboratori che operano nell'ambito Real Estate sono oltre 1100.

²⁾ PropertyEU, Top 100 Investors, ottobre 2015 e 2016

Situazione: luglio 2017

Disclaimer

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. L'informazione e la documentazione presenti non costituiscono né un invito, né un'offerta o una raccomandazione ad acquistare un prodotto finanziario e sono rivolte esclusivamente a investitori qualificati ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi, LICol.

*Swiss Life Asset Management SA
General-Guisan-Quai 40
Casella postale 2831
8022 Zurigo
www.swisslife-am.com*

