

Lancio del nuovo fondo immobiliare europeo per il 30 novembre 2017

- Priorità in termini d'investimenti data a immobili 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
- Swiss Life REF (CH) European Properties avrà, al momento del lancio, un capitale di almeno 250 milioni di euro
- Il volume prefissato a medio termine è di oltre 1 miliardo di euro
- La quotazione presso il SIX Swiss Exchange è prevista tra 3-5 anni



I vantaggi degli investimenti immobiliari europei

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. Nell'attuale contesto di bassi tassi d'interesse gli investimenti immobiliari europei fruttano un rendimento proficuo. 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. 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 fanno prospettare 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 del 2,1% e dell'1,4% per i paesi dell'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 è diminuito nei paesi dell'unione monetaria da un valore massimo del 12,1% a marzo del 2013 al 9,1% di luglio 2017. Ovvero il tasso di disoccupazione è il più basso che si sia mai registrato dal 2009. Anche nelle altre economie europee si assisterà a una crescita robusta e a una contemporanea diminuzione dell'occupazione.

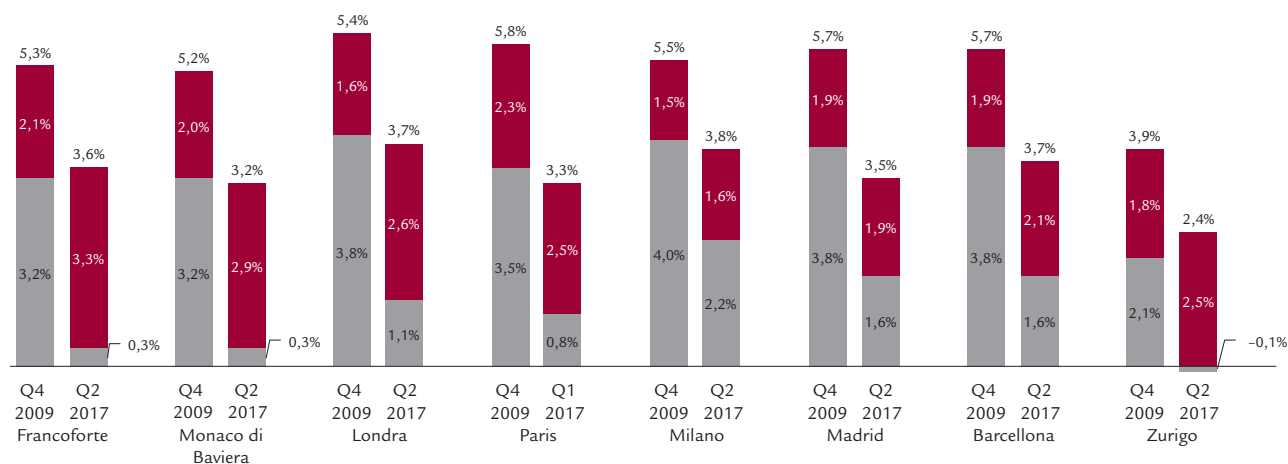
Andamento del PIL indicizzato in Europa (reale)



Fonte: Eurostat, Swiss Life Asset Managers

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 pigioni in crescita e, al contempo, abitazioni non occupate in diminuzione.

Spread degli investimenti immobiliari – Esempio mercati uffici (in %), rappresentati dai rendimenti più elevati (%)



■ Spread degli investimenti immobiliari rispetto ai titoli di Stato

■ Rendimenti dei titoli di Stato a 10 anni (valori medi del periodo)

Fonte: PMA, Wüest Partner AG, Macrobond / Situazione: 7.9.2017

Portafoglio immobiliare ampiamente diversificato

Swiss Life REF (CH) European Properties colloca in immobili adibiti a uffici, di vendita e abitativi. L'attenzione è concentrata su posizioni core e core plus in grandi città e centri regionali europei e loro agglomerati. La caratteristica fondamentale dell'investimento geografica è incentrata sui mercati principali europei (Germania, Francia, Austria e Benelux) con un'allocation target strategica compresa tra il 40% e il 60% del capitale d'investimento. Altre regioni target importanti sono la Gran Bretagna (10–20%), la Scandinavia (10–20%) e il Sud Europa (10–20%). Nella selezione delle ubicazioni teniamo conto soprattutto dei cicli del mercato immobiliare, della forza economica, delle previsioni congiunturali e di un'esaustiva analisi degli oggetti immobiliari locali.

Strategia d'investimento

- Gli investimenti vengono collocati in immobili adibiti ad uffici, di vendita e abitativi, oggetti a utilizzo misto nonché altri edifici a utilizzo commerciale
- Selezione di immobili in posizioni centrali (core e core plus in grandi città e centri regionali europei e 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
- Ottimizzazione del reddito locativo nonché stabilizzazione del valore degli oggetti immobiliari tramite un asset management proattivo («buy and manage»)

Allocazione strategica

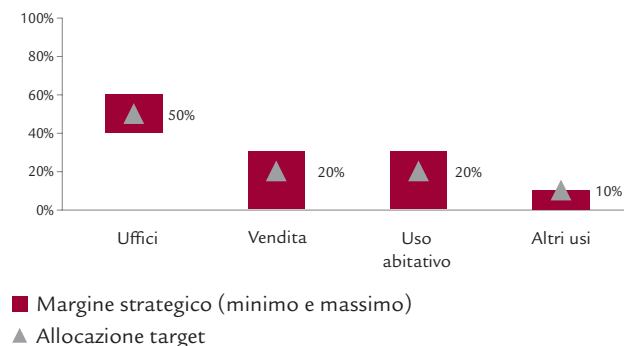
Investimento con focalizzazione su immobili core e core plus in Europa:

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

Le attuali condizioni di mercato fanno prevedere per Swiss Life REF (CH) European Properties un reddito distribuito pari al 3% in euro.¹⁾

¹⁾ Il valore indicato non è una proiezione, una previsione, una promessa o una garanzia per il raggiungimento dello stesso.

Strategia di investimento settoriale



Fonte: Swiss Life Asset Managers

Portafoglio tipo²⁾ (situazione settembre 2017)



- Mercati chiave
- Mercati d'investimento

²⁾ Il portafoglio tipo contiene immobili che vengono attualmente vagliati. Questi ultimi possono differire dagli immobili che saranno effettivamente acquistati.

Fonte: Swiss Life Asset Managers

Motivi a favore di un impegno

- Swiss Life REF (CH) European Properties permette agli investitori istituzionali l'accesso a un portafoglio immobiliare ampiamente diversificato a livello di paesi e settori
- Giusto completamento agli immobili svizzeri grazie all'ampio potenziale di diversificazione
- 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 in Europa 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 54 miliardi di franchi a fine giugno 2017. Unitamente agli investimenti delle società d'assicurazione di Swiss Life, Swiss Life Asset Managers gestisce un patrimonio di circa 210 miliardi di franchi. Con immobili del valore di circa 74,3 miliardi di franchi a fine 2017 Swiss Life Asset Managers è il principale investitore immobiliare³⁾ istituzionale in Europa con sedi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo e in Gran Bretagna. Le collaboratrici e i collaboratori che operano nell'ambito Real Estate sono oltre 1200.

³⁾ PropertyEU, Top 100 Investors 2015, 2016 e 2017

Informazioni sul fondo

Forma giuridica	Fondo immobiliare contrattuale ai sensi del diritto svizzero
Domicilio del fondo	Svizzera
Cerchia d'investitori	Investitori qualificati
Periodo d'investimento	Illimitato
Valuta del fondo	EUR
Volume target per emissione	min. 250 mio di EUR
Sottoscrizione minima	EUR 250 000 (2 500 quote)
Data di liberazione	30 novembre 2017
Liberazione	Al massimo in cinque tran- che nel periodo tra il 30.11.2017 e il 28.02.2019
Distribuzione	Annuale
Rendimento della distribuzione mirato ⁴⁾	circa 3 %
Grado di finanziamento esterno mirato	20 %
Esercizio	Dal 1° aprile al 31 marzo (primo esercizio contabile prolungato: 30.11.17 – 31.03.19)
Direzione del fondo	Swiss Life Asset Management SA
Gestione del portafoglio	Swiss Life Asset Management SA
Banca depositaria	Credit Suisse (Svizzera) SA
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers SA, Svizzera
Esperti in stime immobiliari	Wüest Partner AG, Svizzera

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



Condizioni (onere unico)

Commissione di emissione ⁵⁾ (a favore della direzione del fondo)	0,40 % ≥ 30 mio. di EUR 0,70 % ≥ 10 mio. di EUR 0,90 % < 10 mio. di EUR
---	---

Commissione di riscatto % del NAV delle quote restituite (a fa- vore del patrimonio del fondo d'investimento)	max. 5,00 %
--	--------------------

Condizioni (spese ricorrenti)

Management fee in % del capitale d'investimento lordo	0,70 %
--	---------------

Management fee ridotte durante il primo esercizio in % del capitale investito	0,35 %
---	---------------

Total Expense Ratio attesa a lungo termine (TER _{GAV}) ⁴⁾	circa 1,00 %
---	---------------------

Commissione di transazione per acqui- sizione e disinvestimento in % del prezzo d'acquisto e di vendita	max. 2,50 % per transazione
---	--

Onorario per costruzione e ristruttura- zione in % dei costi di costruzione	max. 3,00 %
--	--------------------

⁴⁾ I valori indicati non sono una proiezione, una previsione, una promessa o una garanzia per il raggiungimento degli stessi.

⁵⁾ È determinante l'ammontare della sottoscrizione alla data di liberazione. Non sarà applicato alcun tasso differenziale.

Situazione settembre 2017

Disclaimer

Il fondo immobiliare descritto non è accessibile per la vendita a investitori non qualificati in Svizzera e si rivolge esclusivamente a investitori qualificati ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi (LICoI). I dati completi relativi al fondo possono essere consultati nella documentazione che rappresenta la base giuridica per un eventuale investimento. La documentazione può essere richiesta, in forma elettronica o cartacea, alla direzione del fondo, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo. I fondi d'investimento di Swiss Life non possono essere né offerti, né venduti negli Stati Uniti o a cittadini statunitensi. Il presente documento è stato allestito con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto o la completezza delle informazioni ivi riportate.