



SwissLife



**Swiss Life  
Premium Assets STI**

*Investire con la giusta prospettiva*

Guadagnare  
con *immobili e*  
*infrastrutture*

# Swiss Life Premium Assets STI è lo strumento per seguire il trend di immobili e infrastrutture

*Swiss Life Premium Assets STI è un'assicurazione sulla vita vincolata a partecipazioni. Nell'investimento beneficate di immobili commerciali svizzeri di prestigio, interessanti progetti infrastrutturali e una selezione di fondi liquidi.*

## Fondo immobiliare

Il collaudato fondo Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland investe in immobili commerciali svizzeri di prestigio e negli ultimi anni ha registrato un rendimento superiore al 4% annuo. Forte di oltre 125 anni di esperienza operativa nel settore, Swiss Life è una delle maggiori proprietarie private di immobili della Svizzera e basa la sua attività sulle capacità e le competenze degli specialisti immobiliari di Swiss Life Asset Managers.

## Fondo infrastrutturale

L'interessante fondo Swiss Life Funds (LUX) Global Infrastructure Opportunities Growth investe in impianti infrastrutturali in grado di offrire un rendimento stabile con concentrazione su Europa e America settentrionale. Grazie alla diversificazione regionale e settoriale e all'accurata selezione degli investimenti infrastrutturali, il fondo propone con regolarità una performance relativamente elevata. Gli investimenti infrastrutturali offrono una parziale protezione contro l'inflazione e i proventi sono spesso indicizzati all'inflazione.

I due strumenti convergono in un fondo di fondi, insieme ad altri investimenti liquidi, quali fondi azionari e obbligazionari.

## Vantaggi certi

- ✓ Patrimonio di competenze in materia di investimenti di Swiss Life Asset Managers e di esperienza degli specialisti immobiliari e infrastrutturali del gruppo Swiss Life
- ✓ Possibilità di partecipare a investimenti di norma accessibili solo a operatori istituzionali e molto facoltosi
- ✓ Di norma nessun esame dello stato di salute
- ✓ Esenzione da imposte per tutti i proventi alla scadenza del contratto, se sono soddisfatte le condizioni minime
- ✓ Ulteriori vantaggi assicurativi quali copertura in caso di decesso, attribuzione beneficiaria libera nonché privilegio di eredità e nel fallimento

*Affidatevi alla pluriennale esperienza e alla competenza di Swiss Life.*



# Il fondo immobiliare nel dettaglio

## Immobili di prestigio

Il fondo Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland investe in 42 immobili commerciali svizzeri di prestigio. Gli oggetti sono distribuiti nelle aree economiche più forti della Svizzera, si trovano in posizioni eccellenti e sono di elevata qualità costruttiva.

## Buone opportunità di rendimento

Il fondo investe in immobili commerciali destinati soprattutto all'uso ufficio e come superfici di vendita. Grazie all'ampia diversificazione su circa 4000 unità locative, nonché a qualità e posizione superiori alla media degli oggetti, il fondo offre un'elevata stabilità di rendimento. Generalmente i contratti di locazione sono indicizzati al rincaro e vengono stipulati a medio-lungo termine, offrendo ampia protezione contro l'inflazione.

L'analisi effettuata dalla rinomata azienda di valutazione indipendente Wüest Partner AG documenta l'ottima posizione e l'elevata qualità degli immobili.

## Analisi del portafoglio di Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland

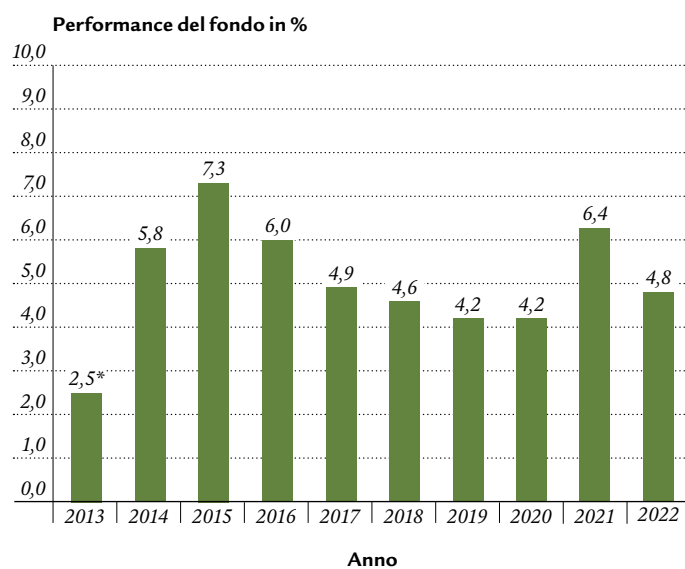
### Valutazione degli immobili



Fonte: Wüest Partner AG, 30.09.2022

### Rendimento storico annuo del fondo immobiliare

Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland



\*Primo anno civile completo, le spese uniche per il passaggio di proprietà per l'acquisto dei primi immobili riducono la performance dell'1,2%.

La crescita di valore conseguita nel passato non è garanzia di rendimenti futuri. La performance indicata è comprensiva di tasse e commissioni applicate dai fondi. Le cifre relative alla performance non includono tuttavia commissioni e tasse esigibili al momento della sottoscrizione.

# Presentazione di alcuni oggetti presenti nel fondo immobiliare

## Eccezionale posizione commerciale



Bahnhofstr. 102/Schützengasse 11, Zurigo  
Costruzione 1956, ristrutturazione 2012  
Superficie locativa 1 122 m<sup>2</sup>

## Aspetto moderno e monumentale



Vadianstrasse 59, San Gallo  
Costruzione 2003  
Superficie locativa 4 195 m<sup>2</sup>

## Prestigiosa via dello shopping



Rue Marché 2/  
Rue de la Rôtisserie 1, Ginevra  
Costruzione 1979, ristrutturazione 2019  
Superficie locativa 2 918 m<sup>2</sup>

## Popolare posizione commerciale



Sihlporte 3, Zurigo  
Costruzione 1929, ristrutturazione 2012  
Superficie locativa 5 254 m<sup>2</sup>

## Principale via dello shopping di Zugo



Bahnhofstrasse 28, Zugo  
Costruzione 1964, ristrutturazione 2006  
Superficie locativa 3 448 m<sup>2</sup>

## Principale via dello shopping di Lugano



Via Nassa 5, Lugano  
Costruzione 1907, ristrutturazione 2003  
Superficie locativa 2 781 m<sup>2</sup>

## Centro storico di Basilea



Aeschenvorstadt 55, Basilea  
Costruzione 1978, ristrutturazione 2013  
Superficie locativa 7 960 m<sup>2</sup>

## A 5 minuti dal centro storico



Avenue du Théâtre 1, Losanna  
Costruzione 1979, ristrutturazione 2013  
Superficie locativa 7 531 m<sup>2</sup>

## Posizione privilegiata in centro a Berna



Casinoplatz 2, Berna  
Costruzione 1940, ristrutturazione 1994  
Superficie locativa 1 807 m<sup>2</sup>

# Il fondo infrastrutturale nel dettaglio

## Interessanti investimenti infrastrutturali

Il fondo Swiss Life Funds (LUX) Global Infrastructure Opportunities Growth investe in impianti infrastrutturali, concentrati sulle aree europea e nordamericana, in grado di offrire un rendimento stabile.

## Ottime opportunità di rendimento

L'universo d'investimento del fondo comprende

- nel settore dei trasporti:  
*gestori aeroportuali e ferroviari, strade ecc.*
- nel settore delle telecomunicazioni:  
*reti in fibra, centri dati ecc.*
- nel settore dell'energia:  
*valorizzazione rifiuti, biomassa, energie rinnovabili ecc.*

Grazie alla diversificazione regionale e settoriale e all'accurata selezione degli investimenti infrastrutturali, il fondo propone con regolarità una performance relativamente elevata. Gli investimenti infrastrutturali offrono una protezione parziale dall'inflazione, poiché i proventi sono spesso indicizzati all'inflazione.

## Selezione di progetti presenti nel fondo infrastrutturale



### Viridor

Viridor possiede e gestisce undici impianti "energy from waste" nel Regno Unito e valorizza il 36% dei rifiuti urbani britannici. Gestisce inoltre 25 impianti di riciclaggio, 8 discariche e un servizio di nettezza urbana con 425 veicoli adibiti alla raccolta e al riciclaggio dei rifiuti.



### Deutsche Glasfaser

Deutsche Glasfaser è una piattaforma attiva soprattutto nelle zone rurali della Germania che costruisce e gestisce una propria rete in fibra ottica a banda larga con accesso diretto ai clienti finali; essa persegue una strategia di crescita per la creazione di ulteriori reti.



### Helrom

Helrom è un fornitore di servizi di trasporto merci con tecnologia proprietaria che consente di caricare vagoni ferroviari senza infrastrutture fisse. Il metodo è più economico e più veloce di quelli convenzionali. Swiss Life ha investito per permettere all'azienda di utilizzare tale tecnologia anche su altre tratte, oltre a quella già servita tra Vienna e Düsseldorf.

# In sintesi: *cifre e fatti*

## L'offerta

Tipo di assicurazione	Swiss Life Premium Assets STI è un'assicurazione sulla vita vincolata a partecipazioni della previdenza libera (pilastro 3b). Nell'investimento beneficiate di immobili commerciali svizzeri di prestigio, interessanti progetti infrastrutturali e una selezione di fondi liquidi.
Premi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Premio unico in franchi</li><li>• Premio minimo di 40 000 franchi, tassa di bollo esclusa</li></ul>

## Prestazioni garantite

Caso vita	Patrimonio contrattuale
Caso decesso	Patrimonio contrattuale, in ogni caso somma garantita in caso di decesso

## Opzioni disponibili

Attribuzione beneficiaria	Libera
Prestito	Possibile

## Vantaggi

Agevolazioni fiscali	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'erogazione alla scadenza del contratto è esente dall'imposta sul reddito se:<ul style="list-style-type: none"><li>– il contratto scade dopo i 60 anni</li><li>– il contratto è stato stipulato prima del compimento dei 66 anni con una durata minima di dieci anni</li><li>– la persona assicurata è anche lo stipulante</li></ul></li><li>• Nel corso del contratto: unicamente imposta sulla sostanza per il valore di riscatto (solo Cantoni)</li><li>• In caso di decesso: nessuna imposta sul reddito, eventualmente imposta di successione a seconda del Cantone di domicilio dello stipulante</li></ul>
Altri vantaggi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Privilegio di diritto successorio e nel fallimento</li><li>• I vostri diritti sono sempre totalmente garantiti dal patrimonio vincolato di Swiss Life prescritto dalla legge, che è soggetto al controllo dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA).</li></ul>

Nota legale: il presente è un documento di marketing. Le indicazioni riportate sono fornite a mero scopo informativo e senza alcuna garanzia. Esse non costituiscono né un'offerta, né una consulenza in investimenti, né una raccomandazione di acquisto o di vendita di strumenti finanziari o di stipulazione di altri negozi giuridici. Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Esso non fornisce tuttavia alcuna garanzia in termini di contenuto e completezza né costituisce un'assunzione di responsabilità in caso di perdite derivanti dall'utilizzo delle informazioni ivi contenute. Il presente documento contiene affermazioni relative al futuro che si basano sulle nostre valutazioni e previsioni in un determinato periodo. A seguito di vari rischi, di incertezze e dell'influsso di altri fattori è possibile che l'andamento e i risultati effettivi divergano notevolmente dalle previsioni da noi formulate. I proventi e il valore delle quote di fondi possono scendere o salire e non è possibile escludere la perdita totale del capitale investito nelle quote. Le evoluzioni storiche del valore e dei prezzi non costituiscono una base sufficiente ai fini della previsione di future tendenze del valore e dei prezzi. La documentazione regolamentare degli investimenti collettivi di capitale citati (quali prospetto, contratto del fondo, Key Investor Information PRIIP KID e attuale rapporto annuale / semestrale) è disponibile gratuitamente, in formato cartaceo o elettronico, presso Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, info@swisslifeam.com, che è anche rappresentante in Svizzera per i fondi domiciliati all'estero. Ufficio di pagamento è UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurigo. Il presente documento è destinato esclusivamente a persone con domicilio in Svizzera. Le prestazioni e gli investimenti patrimoniali menzionati non possono essere né acquistati direttamente o indirettamente da, né trasferiti a persone con domicilio negli Stati Uniti e nei rispettivi territori e nemmeno ai rispettivi cittadini e soggiornanti.



*Sosteniamo le persone a vivere  
in piena libertà di scelta.*

*Swiss Life SA  
General-Guisan-Quai 40  
Casella postale  
8022 Zurigo  
[www.swisslife.ch/it/premiumassets](http://www.swisslife.ch/it/premiumassets)*