



SwissLife



## Swiss Life Premium Immo Properties

Investite in immobili svizzeri di prim'ordine  
con ricavi stabili.

Swiss Life  
*Premium Immo*  
*Properties* vi offre  
buone opportunità  
di ricavi.

# Prospettive di ricavi stabili grazie a immobili svizzeri di prim'ordine

*Con Swiss Life Premium Immo Properties investite il vostro capitale in un'assicurazione sulla vita vincolata a partecipazioni che colloca in due interessanti fondi immobiliari dotati di immobili svizzeri di prim'ordine.*

## **Vantaggi per voi – nonostante i bassi tassi d'interesse**

Nell'attuale contesto dei bassi tassi d'interesse, gli immobili offrono interessanti opportunità di rendimento. Tutti i proventi alla scadenza del contratto sono esenti da imposte, se soddisfatte determinate condizioni minime.

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

Swiss Life è un gestore patrimoniale leader e vanta 125 anni di esperienza nell'investimento immobiliare in Svizzera. La gestione attiva e orientata all'aumento del valore a lungo termine rappresenta il caposaldo della nostra strategia d'investimento. Swiss Life è la maggiore proprietaria immobiliare privata in Svizzera e si basa sull'esperienza e la competenza degli esperti immobiliari del gruppo Swiss Life.

## **Decidete in piena libertà di scelta**

L'assicurazione sulla vita beneficia dei privilegi di diritto successorio e fallimentare. Siete liberi nella scelta dei beneficiari. Potete stipulare Swiss Life Premium Immo Properties senza esame dello stato di salute.

## **Interessanti fondi immobiliari**

Questi fondi immobiliari consolidati investono in immobili svizzeri di prim'ordine e negli ultimi anni hanno conseguito un rendimento interessante e stabile.

## **Tutti i vantaggi a colpo d'occhio**

- ✓ I fondi immobiliari con immobili svizzeri di prim'ordine offrono ricavi stabili.
- ✓ Beneficiate della perizia e dell'esperienza degli esperti immobiliari del gruppo Swiss Life.
- ✓ I contratti di locazione di immobili commerciali sono di norma legati al rincaro. Ciò offre un'ampia protezione contro l'inflazione per questi immobili.
- ✓ Assicurate la protezione finanziaria della vostra famiglia o di altri beneficiari da voi designati mediante un capitale garantito di decesso.
- ✓ Tutti i proventi alla scadenza del contratto sono esenti dall'imposta sul reddito, se soddisfatte determinate condizioni minime.
- ✓ Nessun esame dello stato di salute



# Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

*Questo interessante fondo immobiliare investe in immobili residenziali e commerciali svizzeri del portafoglio immobiliare di Swiss Life.*

## Immobili di prim'ordine

Il fondo immobiliare investe in immobili svizzeri. Gli immobili si ripartiscono su varie regioni e, in particolare, sulle aree economiche più forti in Svizzera.

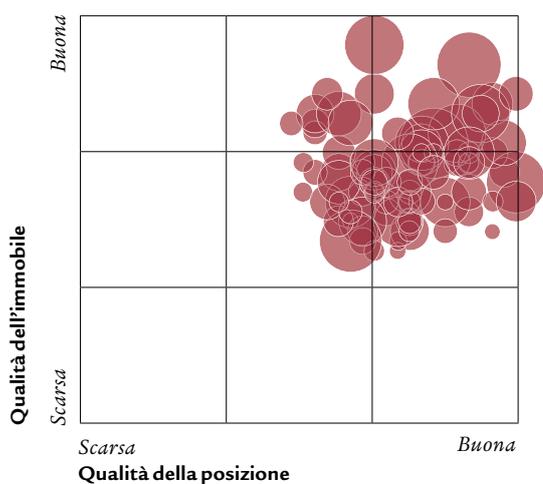
L'analisi effettuata dalla rinomata società di consulenza indipendente Wüest Partner AG documenta la buona posizione e l'elevata qualità degli immobili.

## Buone opportunità di rendimento

Il fondo colloca in immobili residenziali e commerciali con focalizzazione su superfici a uso abitativo, ufficio e vendita. Grazie all'ampia diversificazione su oltre 130 immobili nonché alla qualità e alla posizione superiori alla media di questi ultimi, il fondo offre interessanti opportunità di rendimento. I contratti di locazione degli immobili commerciali sono in parte legati al rincaro e sono conclusi a medio-lungo termine, offrendo una protezione parziale contro l'inflazione.

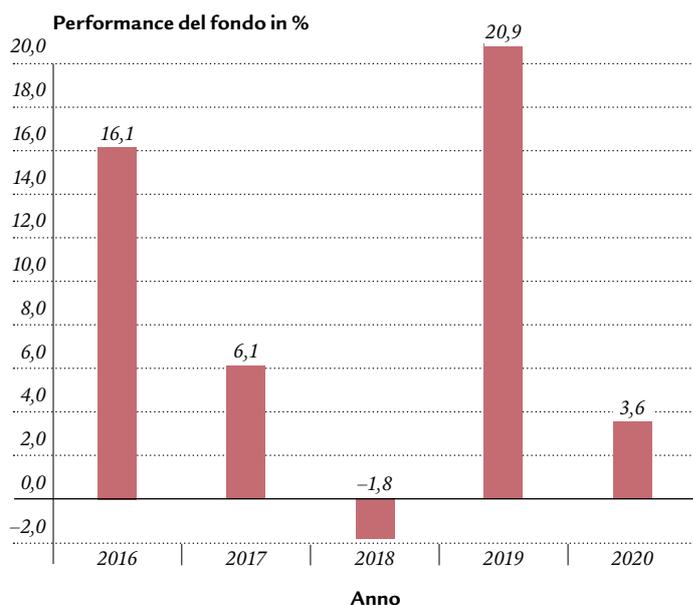
## Analisi del portafoglio di Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

### Valutazione degli immobili



Fonte: Wüest Partner AG, 30.09.2020

### Rendimento storico annuo del fondo immobiliare «Swiss Life REF (CH) Swiss Properties»



Fonte: Wüest Partner AG, 2020

L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia per la futura evoluzione del valore. Tasse e commissioni a livello di fondi sono comprese nella performance indicata. Le cifre relative alla performance non comprendono, tuttavia, commissioni e tasse esigibili al momento della sottoscrizione di quote.

La performance del fondo indicata si basa sui corsi di borsa, mentre prima della quotazione in borsa nel giugno 2019 si basava sui corsi del mercato secondario. Pertanto, le indicazioni possono differire dalle indicazioni relative alla performance basate sul NAV (NAV = Net Asset Value = valore netto d'inventario).

# Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland

*L'ormai consolidato fondo immobiliare, che investe in pregiati immobili commerciali svizzeri, negli ultimi anni ha realizzato un ottimo rendimento.*

## Immobili esclusivi

Il fondo immobiliare istituzionale investe in più di 40 immobili commerciali svizzeri di prim'ordine. Gli immobili sono distribuiti sulle aree economiche più forti della Svizzera, si trovano in posizioni eccellenti e presentano un'elevata qualità.

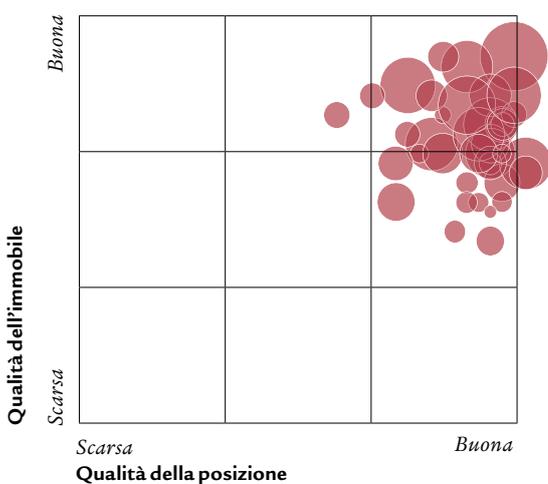
L'analisi effettuata dalla rinomata società di consulenza indipendente Wüest Partner AG documenta la buona posizione e l'elevata qualità degli immobili.

## Rendimenti stabili

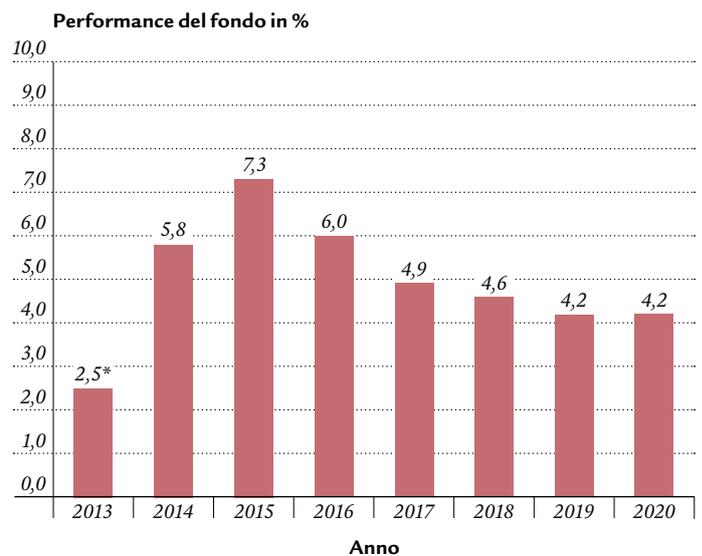
Il fondo investe in immobili a uso commerciale con focalizzazione su superfici a uso ufficio e commerciali. Grazie all'ampia diversificazione su circa 2000 unità locative nonché alla qualità e alla posizione superiori alla media, il fondo offre un'elevata stabilità di rendimento. I contratti di locazione sono conclusi a medio-lungo termine e in genere sono legati al rincaro, offrendo un'ampia protezione contro l'inflazione.

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

### Valutazione degli immobili



### Rendimento storico annuo del fondo immobiliare «Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland»



Fonte: Wüest Partner AG, 2020

L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia per la futura evoluzione del valore. Tasse e commissioni a livello di fondi sono comprese nella performance indicata. Le cifre relative alla performance non comprendono, tuttavia, commissioni e tasse esigibili al momento della sottoscrizione di quote.

\* Performance del 2,53% (le spese uniche per il passaggio di proprietà per l'acquisto di 27 immobili a carico del fondo riducono la performance dell'1,23%)

# Immobili provenienti dal fondo Swiss Life REF (CH) Swiss Properties Switzerland

**In posizione centrale nel quartiere  
Seefeld di Zurigo**



*Wiesenstrasse 8/10, Zurigo  
Anno di costruzione 1981  
Ristrutturazione 2019  
Superficie locativa 5810 m<sup>2</sup>*

**Nel cuore della zona pedonale  
di Rennweg a Zurigo**



*Rennweg 11, Zurigo  
Anno di costruzione 1932  
Ristrutturazione 2019  
Superficie locativa 630 m<sup>2</sup>*

**In piazza Edouard-Claparède  
a Ginevra**



*Place Edouard-Claparède 3, Ginevra  
Anno di costruzione 1901  
Ristrutturazione 2014  
Superficie locativa 2120 m<sup>2</sup>*

**Immobilie residenziale e commerciale  
nel quartiere Hottingen, Zurigo**



*Römerplatz 5, Zurigo  
Anno di costruzione 1899  
Ristrutturazione 2008  
Superficie locativa 2830 m<sup>2</sup>*

**Nel cuore del quartiere Plainpalais  
nel centro di Ginevra**



*Rue Micheli-du-Crest 2, Ginevra  
Anno di costruzione 1930  
Ristrutturazione 2012  
Superficie locativa 2244 m<sup>2</sup>*

**Nelle immediate vicinanze della stazione  
dei treni regionali di Wollishofen, Zurigo**



*Seestrasse 341/345, Zurigo  
Anno di costruzione 1967, Ristruttura-  
zione (esterno/interno) 1992/2000  
Superficie locativa 3858 m<sup>2</sup>*

**Da 5 a 10 minuti a piedi dalla stazione  
e dal centro storico di Sciaffusa**



*“Stahlgiesserei”, Mühlentalstrasse,  
palazzi 1 e 2, Sciaffusa  
Anno di costruzione 2020  
Superficie locativa 7358 m<sup>2</sup>*

**Quattro edifici ad uso abitativo  
a Mellingen**



*Geerig 67, 69, 75, 77, Mellingen  
Anno di costruzione 2012  
Superficie locativa 4218 m<sup>2</sup>*

**Quartiere tranquillo sul lago  
di Pfäffikon**



*Büelstrasse 24, 26, 28, 30, 32, Pfäffikon  
Anno di costruzione 1968  
Ristrutturazione 2007  
Superficie locativa 3228 m<sup>2</sup>*

# Immobili del fondo Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland

**In eccezionale posizione di vendita  
a Zurigo**



*Bahnhofstr. 102 / Schützengasse 11,  
Zurigo, Anno di costruzione 1956  
Ristrutturazione 2012  
Superficie locativa 1122 m<sup>2</sup>*

**Nella prestigiosa via dello shopping  
di Ginevra**



*Rue de la Rôtisserie 1, Ginevra  
Anno di costruzione 1979  
Ristrutturazione 2019  
Superficie locativa 2910 m<sup>2</sup>*

**In una popolare posizione  
commerciale a Zurigo**



*Sihlporte, Zurigo  
Anno di costruzione 1929  
Ristrutturazione 2012  
Superficie locativa 5257 m<sup>2</sup>*

**Nel centro di Basilea**



*Aeschenvorstadt 55, Basilea  
Anno di costruzione 1978  
Ristrutturazione 1994  
Superficie locativa 7959 m<sup>2</sup>*

**A 5 minuti dal centro storico  
di Losanna**



*Avenue du Théâtre 1, Losanna  
Anno di costruzione 1979  
Ristrutturazione 2008  
Superficie locativa 7452 m<sup>2</sup>*

**Nel centro di Berna**



*Casinoplatz 2, Berna  
Anno di costruzione 1940  
Ristrutturazione 1994  
Superficie locativa 1797 m<sup>2</sup>*

**Immobile ultramoderno a Zurigo**



*Bellerivestrasse 241/245, Zurigo  
Anno di costruzione 2007/2009  
Superficie locativa 3040 m<sup>2</sup>*

**Nella zona più frequentata del centro  
storico di Winterthur**



*Untertor 33, Winterthur  
Anno di costruzione 1959  
Ristrutturazione 2016/2017  
Superficie locativa 811 m<sup>2</sup>*

**Nel cuore del quartiere Seefeld  
a Zurigo**



*Kreuzstrasse 54, Zurigo  
Anno di costruzione 1896,  
Ristrutturazione 1992/2017  
Superficie locativa 1563 m<sup>2</sup>*

# Swiss Life Premium Immo Properties punta sulla competenza in materia di investimento di Swiss Life Asset Managers

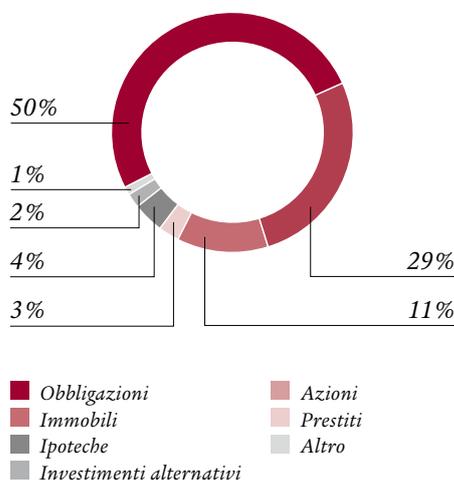
Swiss Life Asset Managers è tra i maggiori gestori patrimoniali istituzionali in Svizzera. Obbligazioni, immobili e azioni insieme costituiscono circa il 90% del patrimonio gestito da Swiss Life Asset Managers.

## Attività in gestione (in miliardi di franchi)



## Attività in gestione

Suddivisione in base allo strumento d'investimento



## Cosa ci contraddistingue

- ✓ Top 3 dei gestori patrimoniali istituzionali in Svizzera<sup>1</sup>
- ✓ Gestore immobiliare leader in Europa<sup>2</sup>
- ✓ Uno dei maggiori gestori patrimoniali di obbligazioni societarie (> 55 miliardi di franchi)
- ✓ Esperto in investimenti ALM di comprovata esperienza per casse pensioni e società d'assicurazione
- ✓ Filosofia d'investimento basata sul rischio da oltre 165 anni

<sup>1</sup> Sondaggio IPE 2020 Top 500 gestori patrimoniali in Europa (attività in gestione al 31.12.2019)

<sup>2</sup> Sondaggio INREV sui gestori di fondi 2020 (attività in gestione al 31.12.2019)

Dati al marzo 2021

## Opportunità di rendimento allettanti con le agevolazioni fiscali di un'assicurazione sulla vita

### Swiss Life Premium Immo Properties vi offre

- performance interessante grazie all'accesso a fondi ovvero strumenti d'investimento istituzionali con struttura dei costi conveniente
- maggiore sicurezza grazie all'ampia diversificazione
- capitale garantito in caso di decesso
- agevolazioni fiscali di un'assicurazione sulla vita



# Cifre e fatti

## L'offerta

Tipo di assicurazione	Assicurazione sulla vita vincolata a partecipazioni della previdenza libera (pilastro 3b)
Finanziamento	Premio unico in CHF, minimo CHF 40 000, più tassa di bollo
Età d'entrata	Età d'entrata massima all'inizio del contratto: 70 anni
Durata	Durata da 10 a 15 anni

## Potete contare su queste prestazioni

In caso di vita	Avere in fondi
In caso di decesso	L'attuale valore di riscatto, come minimo il capitale garantito di decesso

## Queste sono le possibilità a vostra disposizione

Beneficiari	A libera scelta
Prestito	Possibile

## Beneficiate dei seguenti vantaggi

Agevolazioni fiscali	<p>Il versamento alla scadenza del contratto è esente dall'imposta sul reddito, se</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il contratto scade dopo i 60 anni;</li> <li>• è stato stipulato prima del compimento dell'età di 66 anni con una durata minima di dieci anni;</li> <li>• la persona assicurata e il contraente sono la medesima persona.</li> </ul> <p>Nel corso della durata del contratto: solo imposta sulla sostanza sul valore di riscatto (solo Cantoni)</p> <p>In caso di decesso: nessuna imposta sul reddito, eventualmente imposta di successione secondo il Cantone di domicilio del contraente</p>
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. Esso è soggetto al controllo dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA).</li> </ul>





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

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