

Swiss Life Premium Immo Living

Swiss Life Premium Immo Living è un'assicurazione sulla vita legata a quote di fondi della previdenza libera (pilastro 3b) che investe in un fondo immobiliare svizzero con immobili svizzeri.

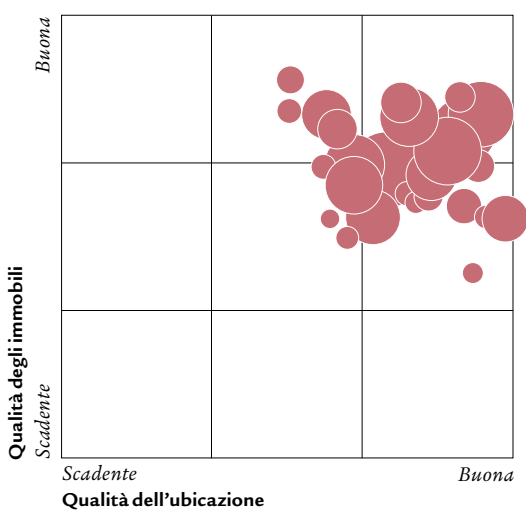
L'essenziale sul fondo immobiliare Swiss Life REF (CH)

Swiss Properties

- Fondo immobiliare ampiamente diversificato con elevata quota abitativa dal portafoglio immobiliare di prim'ordine di Swiss Life
- Gestione a cura di esperti immobiliari di Swiss Life REIM (Switzerland) AG di comprovata esperienza
- Qualità di posizione e di immobili notevolmente superiore alla media
- Fondo immobiliare istituzionale di diritto svizzero
- Quotazione prevista alla Borsa svizzera fra due a tre anni

Analisi del portafoglio

La rinomata impresa di consulenza indipendente Wüest & Partner analizza e documenta la posizione e la qualità degli immobili.

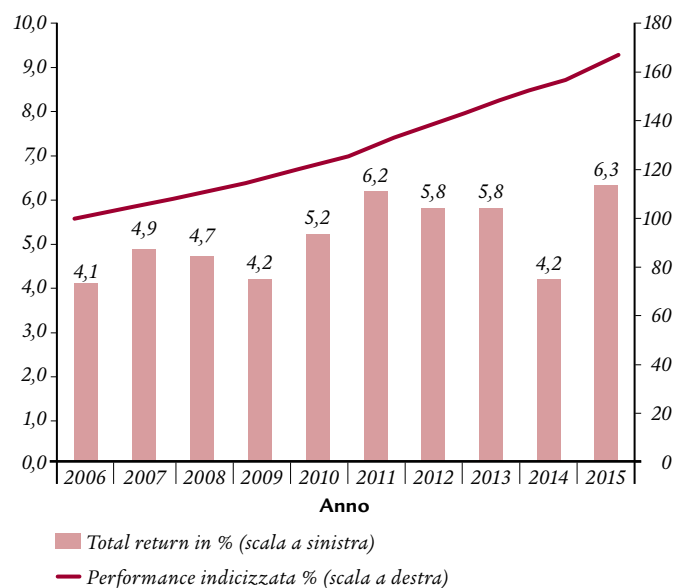


Fonte: Wüest & Partner, 2015

Rendimento persistente

- Stabili ricavi locativi grazie a elevata quota abitativa e ampia diversificazione degli immobili
- Obiettivo di performance a lungo termine del fondo immobiliare: 4% all'anno
- Rendimento sulla distribuzione a lungo termine del fondo immobiliare: 2,5% a 3% all'anno
- Evoluzione del valore dei prezzi immobiliari neutrale – positiva per i prossimi anni, se congiuntura stabile e nessuna modifica marcata del contesto degli interessi
- L'evoluzione del rendimento e del valore dipende dalla congiuntura

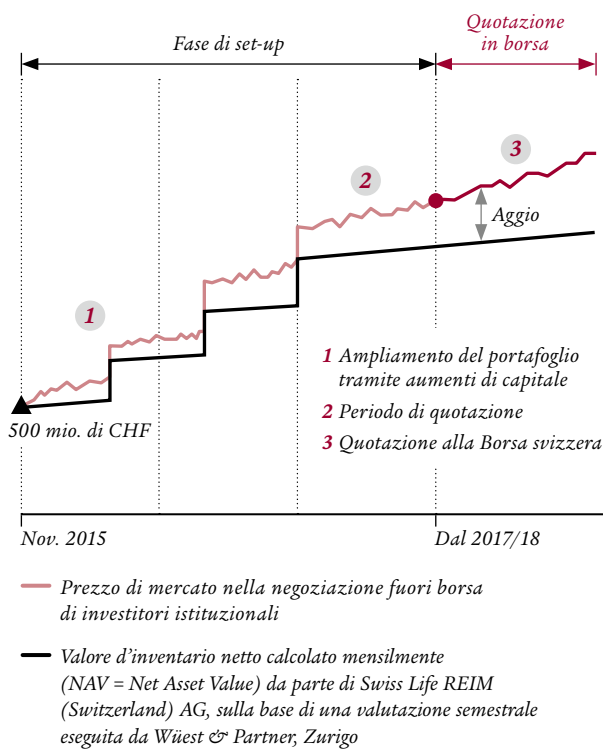
La performance storica effettiva del portafoglio immobiliare di Swiss Life è la base per l'evoluzione del fondo immobiliare rappresentata nel grafico. Nell'evoluzione illustrata è stato presupposto un parziale finanziamento con capitale di terzi. Inoltre sono già state dedotte la management fee e le imposte. L'evoluzione del valore raffigurata non rappresenta alcuna garanzia per futuri risultati di performance.



Fase di costituzione e prevista quotazione in borsa

1. Durante una fase di costituzione di due a tre anni il portafoglio immobiliare del fondo immobiliare viene ampliato mediante aumenti del capitale (volume mirato > 1 miliardo di franchi).
2. Nei prossimi anni è prevista la quotazione del fondo immobiliare alla Borsa svizzera.
3. Il valore di corso prima e dopo l'entrata in borsa può contenere un aggio o un disagio.

In un fondo immobiliare l'aggio è la differenza tra il prezzo di mercato e il valore degli immobili contenuti nel fondo e delle disponibilità liquide (valore d'inventario netto). Se la domanda cresce, l'aggio aumenta. Se a causa della contrazione della domanda il prezzo di mercato scende al di sotto del valore degli immobili contenuti nel fondo e delle disponibilità liquide, si parla di un disagio.

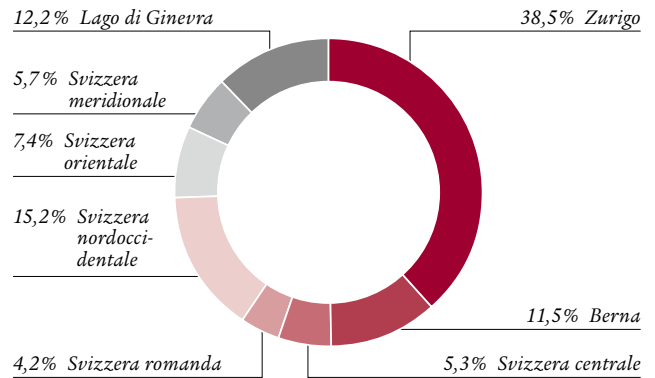


Sviluppo del valore indicativo ipotizzando uno sviluppo positivo del mercato immobiliare.

Le quote del fondo immobiliare in Swiss Life Premium Immo Living vengono valutate fino alla quotazione in borsa in base al prezzo di mercato nella negoziazione fuori borsa di investitori istituzionali. Questo valore di corso include già un aggio.

Distribuzione geografica

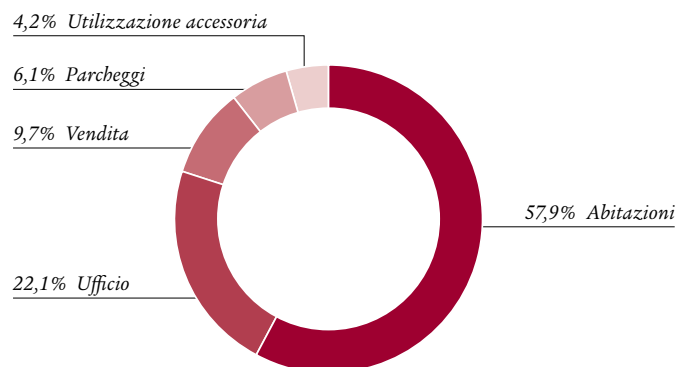
- Fulcro nelle aree economiche forti
- Elevata quota di immobili affittati grazie a una stabile domanda di superfici commerciali in posizione eccellente



In % del valore di mercato

Distribuzione secondo il tipo di utilizzazione

- Investimento in immobili con focalizzazione su superfici a uso abitativo, ufficio, vendita e superfici d'utilizzazione
- Elevata certezza di rendimento mediante focalizzazione su immobili stabili in termini di rendimento e valore



Secondo il tipo d'utilizzazione in % del reddito

Informazioni sul fondo

Nome del fondo	Swiss Life REF (CH) Swiss Properties
Domicilio del fondo	Svizzera
Categoria del fondo	Fondo istituzionale
Valuta del fondo	Franco svizzero
Gestione del fondo	Swiss Life REIM (Switzerland) AG
Direzione e amministrazione del fondo	Swiss Life Funds AG, Lugano
Volume del fondo	450 milioni al 2 novembre 2015
Distribuzione dei dividendi	Distribuzione
ISIN/Valore	CH0293784861/29378486
Obiettivo performance a lungo termine	4% all'anno
Grado di finanziamento esterno	12,8% (a marzo 2016)
Management fee	0,62% all'anno
Total Expense Ratio (TER) indicativo	0,86% all'anno
Data di lancio	2 novembre 2015
Valutazione immobiliare	<ul style="list-style-type: none">• Valutazione semestrale eseguita da Wüest & Partner, Zurigo• Calcolo mensile del valore d'inventario netto (NAV = Net Asset Value) da parte di Swiss Life Funds AG

Opportunità e rischi di Swiss Life Premium Immo Living

Opportunità

- Partecipazione a un portafoglio diversificato di immobili svizzeri
- Prospettive di rendimento stabili grazie a qualità e ubicazione superiori degli immobili
- Gestione del fondo a cura di specialisti immobiliari di comprovata competenza
- Potenziale aumento dell'aggio grazie a quotazione in borsa prevista tra due a tre anni
- Ulteriore stabilizzazione e diversificazione del portafoglio mediante aumenti di capitale previsti

Rischi

- Performance scarsa o negativa del fondo immobiliare dovuta a perdite di valore e di rendimento degli immobili.
Possibili cause:
 - rendimenti da locazione inferiori a causa di fluttuazioni congiunturali
 - sviluppo sfavorevole dei tassi d'interesse sul mercato dei capitali o del mercato immobiliare
 - modifiche e disposizioni di legge
- Possibile disaggio dopo quotazione in borsa
- Possibili distribuzioni meno elevate e un calo del prezzo di mercato in caso di aumento del capitale

Beve ritratto di Swiss Life REIM (Switzerland) AG

Swiss Life REIM (Switzerland) AG è responsabile della gestione attiva dell'intero portafoglio immobiliare di Swiss Life del valore di oltre 17 miliardi di franchi.

Gestisce, inoltre, investimenti immobiliari per conto di terzi. Nell'insieme amministra un volume d'investimento di oltre 20 miliardi di franchi ed è responsabile della riscossione di pigioni per oltre 1 miliardo di franchi. Vi rientrano, complessivamente, oltre 1 000 immobili adibiti a ufficio e a uso abitativo con oltre 29 000 appartamenti, ciò che corrisponde all'incirca alla città di Lugano.

Oltre 50 esperti di comprovata esperienza nel settore immobiliare forniscono eccellenti prestazioni e godono di un'ottima reputazione nel settore immobiliare.

Swiss Life REIM (Switzerland) AG appartiene al 100% al gruppo Swiss Life.

Swiss Life SA
General-Guisan-Quai 40
Casella postale, 8022 Zurigo
www.swisslife.ch

Avviso legale: Le indicazioni riportate hanno scopo puramente informativo e non costituiscono né un'offerta, né una raccomandazione ad acquistare o a vendere investimenti patrimoniali, a effettuare transazioni o a concludere qualsiasi negozio giuridico. Decliniamo ogni responsabilità per l'esattezza delle informazioni fornite. Le informazioni pubblicate sono destinate esclusivamente a persone con domicilio in Svizzera o nel Principato del Liechtenstein. 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 suoi territori e neppure ai suoi cittadini e ai soggiornanti.



SwissLife
Il futuro comincia qui.