



SwissLife



Swiss Life Premium Immo Living

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

Swiss Life
Premium Immo
Living vi offre
*interessanti
opportunità di
rendimento.*

Ricavi stabili grazie a immobili svizzeri di prim'ordine

Swiss Life Premium Immo Living è un'assicurazione sulla vita legata a quote di fondi. Il vostro capitale è investito in un interessante fondo immobiliare svizzero.

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 a determinate condizioni minime (cfr. pagina 9).

Affidatevi alla pluriennale esperienza e alla competenza di Swiss Life

Swiss Life è un gestore patrimoniale leader e vanta un'esperienza di oltre 120 anni negli investimenti immobiliari in Svizzera. La gestione attiva orientata all'aumento a lungo termine del valore rappresenta il pilastro portante della nostra strategia d'investimento. Swiss Life è la maggiore

proprietaria immobiliare privata in Svizzera e si basa sull'esperienza e la competenza degli specialisti immobiliari del gruppo Swiss Life.

Prendete decisioni in modo autonomo

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

Vantaggi su cui potete contare

- Grazie agli immobili svizzeri di prim'ordine nel fondo, beneficate di ricavi stabili.
- Beneficiate di una parziale protezione contro l'inflazione poiché i contratti di locazione sono in parte legati al rincaro.
- Beneficiate della perizia e dell'esperienza degli specialisti immobiliari del gruppo Swiss Life.
- Nessun esame dello stato di salute.
- Tutti i proventi alla scadenza del contratto sono esenti da imposte a determinate condizioni minime (cfr. pagina 9).
- Beneficiate di ulteriori vantaggi assicurativi come la copertura in caso di decesso e i privilegi di diritto successorio e fallimentare.

Con Swiss Life Premium Immo Living investite in immobili svizzeri di prim'ordine

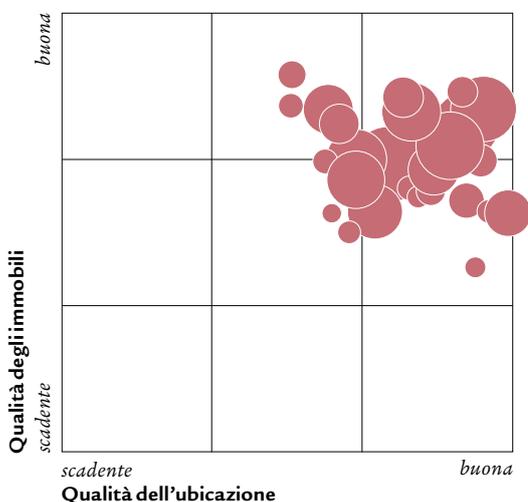
Immobili di prim'ordine

Il fondo immobiliare investe in immobili svizzeri provenienti interamente dal portafoglio immobiliare di Swiss Life che, con immobili per un valore di oltre 17 miliardi di franchi, è proprietaria del maggiore portafoglio immobiliare privato in Svizzera. Gli immobili si ripartiscono su varie regioni e, in particolare, sulle aree economiche più forti in Svizzera.

Immobili selezionati

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

Valutazione immobiliare



Fonte: Wüest & Partner, 2015

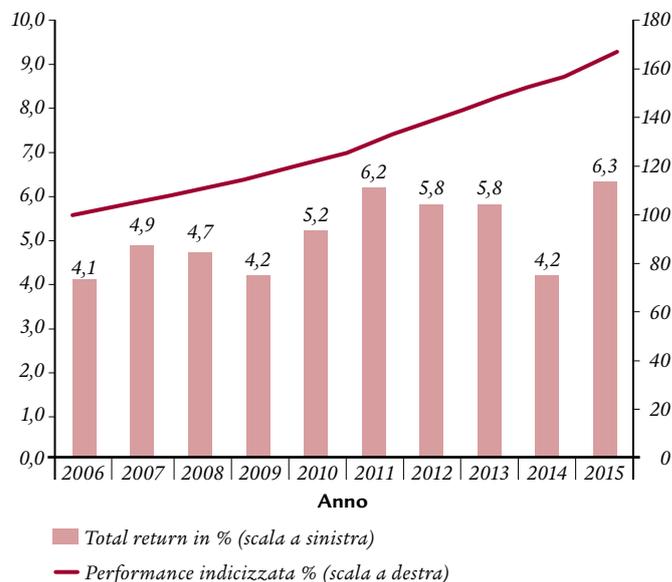
Rendimenti stabili

Il fondo colloca in immobili residenziali e commerciali con focalizzazione su superfici a uso abitativo, ufficio e vendita. Grazie all'ampia diversificazione su oltre 2000 unità locative nonché alla qualità e alla posizione – superiori alla media – degli immobili, il fondo offre interessanti opportunità di rendimento. I contratti di locazione sono in parte legati al rincaro e sono conclusi a medio-lungo termine, offrendo una protezione parziale contro l'inflazione.

Evoluzione del valore

L'obiettivo a lungo termine della performance del fondo immobiliare è del 4% all'anno. L'evoluzione del fondo immobiliare illustrato nel grafico si basa sulla performance storica effettiva del portafoglio immobiliare di Swiss Life. 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.

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



Interessanti opportunità di rendimento – anche con il previsto ingresso in borsa

Il fondo immobiliare è stato lanciato nel 2015 e al momento non è ancora negoziato in borsa. La previsione è di effettuare l'ingresso in borsa con il fondo tra due-tre anni.

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.

Ecco come funziona

1 Ampliamento del portafoglio tramite aumenti del capitale

Durante una fase di costituzione di due-tre anni il portafoglio viene ampliato mediante aumenti del capitale (volume mirato >1 miliardo di franchi).

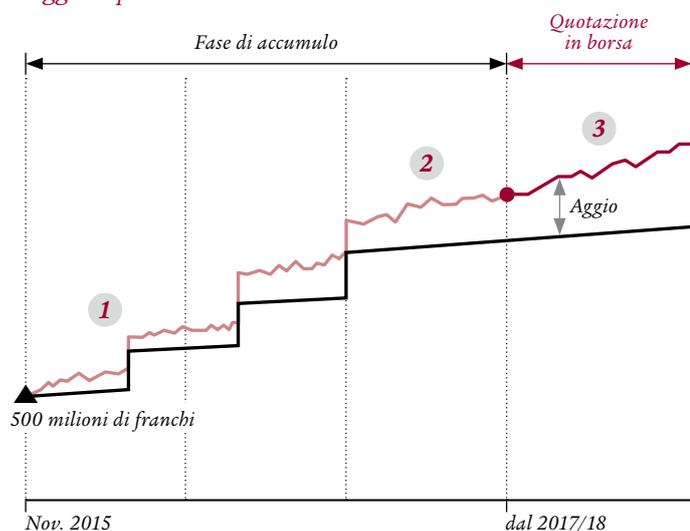
2 Periodo di quotazione

Nei prossimi due-tre anni è prevista la contrattazione del fondo immobiliare alla Borsa svizzera.

3 Quotazione alla Borsa svizzera

Il valore di corso prima e dopo l'entrata in borsa può contenere un aggio o un disaggio.

Aggio e quotazione in borsa



— Prezzo di mercato nella negoziazione fuori borsa di investitori istituzionali
 — Valore d'inventario netto calcolato mensilmente (NAV = Net Asset Value) da parte di Swiss Life REIM (Switzerland) AG, sulla base di una valutazione semestrale eseguita da Wüest & Partner, Zurigo

Sviluppo del valore indicativo ipotizzando uno sviluppo positivo del mercato immobiliare

Il fondo immobiliare investe qui per voi

1 Nell'ambito quartiere di Ginevra «Champel»



- Anno di costruzione 1939
- Rinnovo 2008 (facciata, tetto)
- 16 appartamenti
- 1 367 m² di superficie locativa totale
- 217 m² di superficie del terreno

3 Casa plurifamiliare al centro di un interessante quartiere residenziale di Vevey



- Anno di costruzione 1952
- Rinnovo 1994/2000 (interno/esterno)
- 15 appartamenti
- 985 m² di superficie locativa totale
- 604 m² di superficie del terreno

4 Nelle immediate vicinanze della stazione centrale di Basilea FFS



- Anno di costruzione 1901
- Rinnovo 2011 (sostituzione delle finestre)
- 17 appartamenti
- 1 619 m² di superficie locativa totale
- 866 m² di superficie del terreno

2 A nord-ovest dal centro di Losanna



- Anno di costruzione 1987
- Rinnovo 2000/10 (tetto piano, parco giochi)
- 60 appartamenti
- 49 parcheggi
- 4 622 m² di superficie locativa totale
- 10 387 m² di superficie del terreno



In complesso
oltre
40 immobili

5 Immobile nel centro di Aarau



- Anno di costruzione 1984
- Rinnovo 2012 (domotica)
- 10 appartamenti
- 63 parcheggi
- 7 677 m² di superficie locativa totale
- 1 926 m² di superficie del terreno

6 Nella zona pedonale di Rennweg a Zurigo



- Anno di costruzione 1932
- Rinnovo 2008 (ristrutturazione completa)
- 655 m² di superficie locativa totale
- 257 m² di superficie del terreno

8 Nel cuore dell'affascinante quartiere 4 di Zurigo



- Anno di costruzione 1932
- Rinnovo 2011 (ristrutturazione completa)
- 11 appartamenti
- 4 parcheggi
- 601 m² di superficie locativa totale
- 244 m² di superficie del terreno

7 In posizione centrale nel quartiere Seefeld di Zurigo



- Anno di costruzione 1981
- Rinnovo 2009 (domotica, ascensori)
- 14 appartamenti
- 75 parcheggi
- 5 810 m² di superficie locativa totale
- 2 405 m² di superficie del terreno

9 A nord-est del centro di Lugano



- Anno di costruzione 1982
- Rinnovo 2013 (ristrutturazione completa)
- 28 appartamenti
- 27 parcheggi
- 2 768 m² di superficie locativa totale
- 2 498 m² di superficie del terreno



In modo chiaro e conciso: *cifre e fatti.*

L'offerta

Tipo di assicurazione	Swiss Life Premium Immo Living è un'assicurazione sulla vita legata a quote di fondi della previdenza libera (pilastro 3b) che investe nel fondo immobiliare svizzero Swiss Life REF (CH) Swiss Properties.
Il vostro premio	<ul style="list-style-type: none"> • Premio unico in CHF • Versamento minimo di 30 000 franchi, tassa di bollo esclusa
Esame dello stato di salute	<ul style="list-style-type: none"> • Non è richiesto fino a una somma sotto rischio di 200 000 franchi • Durante il termine di carenza di tre anni sussiste una copertura assicurativa limitata in caso di decesso della persona assicurata in seguito a malattia.

Potete contare su queste prestazioni

In caso di vita	Valore delle vostre quote di fondo
In caso di decesso	Attuale valore di riscatto, tuttavia almeno il capitale garantito di decesso. Durante il termine di carenza in caso di decesso in seguito a malattia: premio unico remunerato con il tasso d'interesse tecnico massimo consentito

Queste sono le possibilità a vostra disposizione

Attribuzione beneficiaria	A libera scelta
Costituzione in pegno	Possibile
Prestito	Possibile
Gestione delle scadenze	A scelta

Beneficiate dei seguenti vantaggi

Vantaggi fiscali	<ul style="list-style-type: none"> • Il versamento alla scadenza del contratto è esente dall'imposta sul reddito, sempre che <ul style="list-style-type: none"> - il contratto scada dopo i 60 anni; - il contratto sia stato stipulato prima dei 66 anni con una durata minima di dieci anni; - la persona assicurata sia anche il contraente. • Nel corso della durata del contratto: solo imposta sulla sostanza sul valore di riscatto (solo cantoni) • In caso di decesso: nessuna imposta sul reddito, tuttavia eventualmente imposta di successione secondo il cantone di domicilio del contraente
Altri vantaggi	<ul style="list-style-type: none"> • Privilegio di diritto successorio e privilegio nel fallimento • I vostri diritti sono garantiti in qualsiasi momento e in misura integrale dal patrimonio vincolato di Swiss Life prescritto per legge. Il patrimonio vincolato è soggetto al controllo dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA).

Ulteriori informazioni e *consulenza personale*

Siete interessati a Swiss Life Premium Immo Living?

Avete domande o desiderate ulteriori informazioni?

La/Il vostra/o consulente aspetta la vostra chiamata.

Oppure informatevi al sito www.swisslife.ch/it/premiumimmoliving.

Il futuro comincia qui.

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