

Strategia d'investimento

- Gli investimenti sono attuati su immobili direttamente posseduti
- Gestione attiva del portafoglio immobiliare
- Diversificazione a livello di ubicazione, tipo di utilizzazione, dimensioni ed età
 - Abitazione 65-100%
 - Uso commerciale 0-35%
 - Sviluppo progetti 0-20%
- Obiettivo il grado di finanziamento esterno: 0-20%

Informazioni sul prodotto

Numero di valore	10615013
ISIN	CH0106150136
LEI	254900H9DY0IX7641Z92
Bloomberg Ticker	SWLIMMS SW
Benchmark	KGAST Immo-Index
Moneta	CHF
Data di lancio	30.11.2009
Prezzo di prima emissione	100.00
Chiusura d'esercizio	30.09.

Emissione

attualmente chiuso per le sottoscrizioni

Riscatto attualmente giornalmente *

Termine di accettazione 14.30

Asset Manager

Swiss Life Asset Management SA

Publicazioni di corsi Bloomberg: ASSL

www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Management Fee ** 0.50%

Amministrazione immobiliare in %

degli introiti netti delle pigioni max. 4.50%

Commissione di transazione per

acquisizioni e disinvestimenti in %

del prezzo d'acquisto/di vendita max. 2.00%

Onerario per costruzione e ristrutturazione

in % dei costi di costruzione max. 3.00%

Spese accessorie come imposte

sul passaggio di proprietà, stime,

ecc. in base all'onere effettivo

Quote spese operative TER_{ISA} ***

- Base CIC al 30.09.2019 0.71%

- Base CIN al 30.09.2019 0.87%

Commissione di riscatto **** 1.50%

Prassi di distribuzione accumulazione

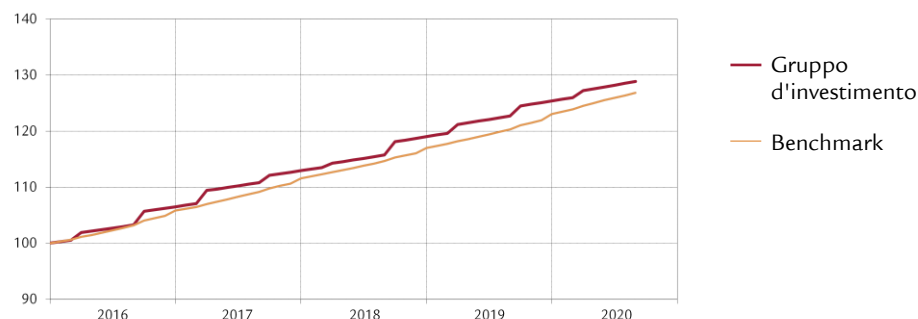
* A seguito di attuali possibilità di ulteriore collocamento (altrimenti a fine trimestre osservando un termine di disdetta di 6 mesi)

** Contiene le spese amministrative per la gestione del portafoglio, gestione, contabilità, calcolo NAV, revisione ord., alta vigilanza e rapporti

*** La quota spese operative TER_{ISA} copre tutti i costi, eccezione fatta per i costi di transazione e i tributi fiscali legati alla transazione

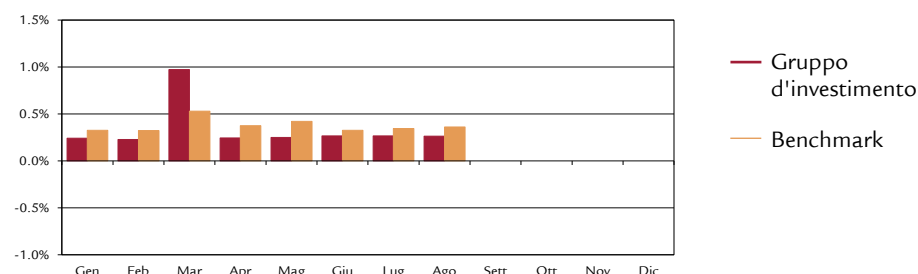
**** Se le quote possono essere collocate ulteriormente con valuta corretta, non subentrano la commissione di riscatto.

Evoluzione del valore indicizzata e performance ¹⁾



Performance	1M	3M	1A	3A	5A	10A	p.a. dal
				p.a.	p.a.	p.a.	30.11.09
Gruppo d'investimento (in %)	0.26	0.80	5.03	5.17	5.76	5.79	5.57
Benchmark (in %)	0.36	1.04	5.39	5.12	5.39	5.61	5.57
¹⁾ Spin off 1.12.17 CHF 4.15 reinvestito	YTD	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Gruppo d'investimento (in %)	2.76	5.37	5.36	6.06	6.52	6.56	5.61
Benchmark (in %)	3.05	5.18	4.88	5.42	5.83	5.80	5.06

Performance mensile



Dati statistici (annualizzati)

	1A	3A	5A	10A	dal
					30.11.09
Volatilità Gruppo d'investimento (in %)	1.37	1.49	1.83	1.62	1.60
Volatilità Benchmark (in %)	0.61	0.53	0.58	0.60	0.58
Tracking Error ex post (in %)	1.31	1.45	1.72	1.58	1.56
Tracking Error ex ante (in %)	1.50				
Information Ratio	-0.28	0.03	0.22	0.12	0.01
Sharpe Ratio	4.08	3.87	3.46	3.48	3.61
Correlazione	0.33	0.25	0.34	0.25	0.24
Beta	0.74	0.70	1.08	0.68	0.67
Jensen-Alpha	1.20	1.76	-0.13	1.92	1.91
Maximum Drawdown (in %)	-	-	-	-	-0.79
Recovery Period (anni)	-	-	-	-	0.25

Cifre salienti (in CHF)

	31.12.2019	31.08.2020
Patrimonio netto (NAV) in mio. CHF	2'562.5	2'672.9
Valore d'inventario netto per quota in CHF	169.72	174.41

31 agosto 2020

Fondazione d'investimento Swiss Life Immobili Svizzera



Ricavi da immobili secondo l'utilizzo

Abitazione	75.3%
Ufficio	8.6%
Vendita	6.0%
Parcheggio	7.5%
Utilizzazione accessoria	2.6%
Totale	100.0%

Sviluppo di progetti¹⁾ 2.2%

¹⁾ in % del valore di mercato

Cifre chiave relative agli immobili

Valore venale in milioni	2'995.5
Numero degli immobili	234
Finanziamento esterno in milioni	241.9
Grado di finanziamento esterno	8.1%
Liquidità in milioni CHF	5.9
Quota di locazione	97.1%

Ripartizione geografica degli immobili²⁾

Zurigo	28.2%
Berna	6.5%
Svizzera centrale	5.1%
Svizzera occidentale	5.0%
Svizzera nordoccidentale	18.8%
Svizzera orientale	9.1%
Ticino	6.2%
Lago di Ginevra	21.1%
Totale	100.0%

²⁾ secondo il monitoring delle regioni di Wüest Partner AG

Classificazione degli immobili in base all'età

2010-2019	17.5%
2000-2009	11.2%
1990-1999	12.5%
1980-1989	12.2%
1970-1979	12.2%
1960-1969	11.6%
prima del 1960	22.8%
Totale	100.0%

Disclaimer

La presente pubblicazione non rappresenta né un invito, né una raccomandazione ad acquistare o vendere strumenti d'investimento, ma funge meramente da veicolo informativo. È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, 8022 Zurigo, telefono 043 284 79 79. La cerchia degli investitori è limitata alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, nonché istituzioni esonerate dall'obbligo tributario, con sede in Svizzera e che secondo l'oggetto sociale perseguono la previdenza professionale e persone che gestiscono investimenti collettivi per queste istituzioni, sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari e che investono presso la fondazione esclusivamente capitali per queste istituzioni.

La performance precedente non rappresenta un indicatore né per l'evoluzione attuale, né per quella futura. I dati relativi alla performance non prendono in considerazione le commissioni e le spese riscosse al momento dell'emissione e del riscatto delle quote.