

28 febbraio 2023

Fondazione d'investimento Swiss Life Immobili Svizzera ESG



Patrimonio netto (NAV) in mio. CHF: 3,375.28
Valore d'inventario netto per diritto in CHF: 198.84



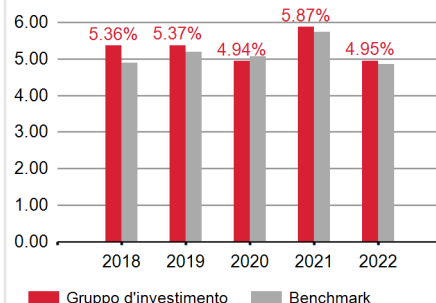
GRESB
☆☆☆☆ 2022

GRESB è un'impresa guidata dall'industria che valuta la performance di fondi immobiliari in termini ambientali, sociali e di gestione aziendale. GRESB verifica annualmente la performance della sostenibilità degli investimenti immobiliari nei portafogli di Swiss Life Asset Managers.

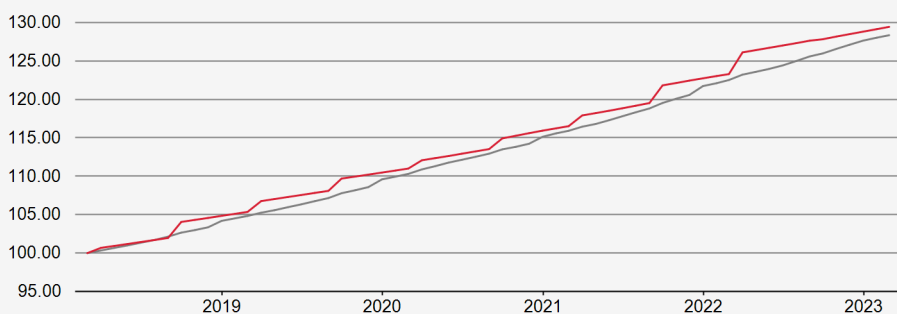
Strategia d'investimento

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: 0-30%.

Performance



Evoluzione del valore nella valuta di riferimento (base 100)



— Gruppo d'investimento — Benchmark

Le performance passate non sono indicative di performance future.

Performance nella valuta di riferimento

	PERFORMANCE CUMULATA				PERFORMANCE ANNUALIZZATA			
	YTD	1 MESE	3 MESI	1 ANNO	3 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	INIZIO
GRUPPO D'INVESTIMENTO	0.48%	0.23%	0.73%	4.98%	5.25%	5.29%	5.69%	5.54%
BENCHMARK	0.55%	0.25%	0.98%	4.76%	5.18%	5.12%	5.33%	5.50%

Dati statistici (annualizzati)

	1 ANNO	3 ANNI	5 ANNI	10 ANNI	INIZIO
Volatilità Gruppo d'investimento (in %)	2.03	1.66	1.64	1.73	1.61
Volatilità del Benchmark (in %)	0.34	0.49	0.51	0.52	0.56
Tracking Error ex post (in %)	1.85	1.56	1.57	1.64	1.57
Information Ratio	0.12	0.05	0.11	0.22	0.02
Sharpe Ratio	2.38	3.34	3.50	3.51	3.59
Correlazione	0.67	0.40	0.33	0.34	0.28
Beta	3.33	1.26	1.02	1.06	0.79
Jensen alfa	-10.80	-1.39	0.06	-0.01	1.28

Informazioni sul prodotto

Numero di valore: 10615013
ISIN: CH0106150136
LEI: 254900H9DY0IX7641Z92
Codice Bloomberg: SWLIMMS SW
Benchmark: KGAST Immo-Index (CHF)
Moneta: CHF
Domicilio: Svizzera
Data di creazione: 30/11/2009
Prezzo di prima emissione: 100.00
Chiusura d'esercizio: 30.09
Emissione: Attualmente chiuso per le sottoscrizioni
Riscatto: attualmente giornalmente
Termine d'accettazione: 14.30
Commissione di riscatto: 1.50%
Prassi di distribuzione: Capitalizzazione
Asset Manager
Swiss Life Asset Management SA
Pubblicazioni 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%
Onorario 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: 30/09/2022 0.70%
Base CIN al: 30/09/2022 0.82%

Riscatto: Riscatto alla fine di ogni trimestre con un periodo di preavviso di 6 mesi; max. 30 milioni di CHF per investitore per trimestre (Cap).

Commissione di riscatto: Se le diritti possono essere collocate ulteriormente con valuta corretta, non subentrano la commissione di riscatto.

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

Quote spese operative TER ISA: La quota spese operative TER ISA copre tutti i costi, eccezione fatta per i costi di transazione e i tributi fiscali legati alla transazione.

Performance: Rendimento complessivo per un determinato periodo di osservazione, sulla base di tassi di rendimento ponderati per il periodo di riferimento.

Dati statistici: Le cifre salienti relative al rischio si basano su tassi di rendimento ponderati per il periodo di riferimento logaritmicizzati mensili.

Tracking error ex ante: Il tracking error previsto per i prossimi 12 mesi corrisponde al Tracking error ex post degli ultimi 3 anni.

Ricavi da immobili secondo l'utilizzo

ABITAZIONE	68.92%
UFFICIO	7.47%
VENDITA	14.64%
PARCHEGGIO	6.63%
UTILIZZAZIONE ACCESSORIA	2.34%
DI CUI SVILUPPO DI PROGETTI*	2.41%

*in % del valore di mercato

Ripartizione geografica degli immobili*

ZURIGO	37.85%
BERNA	6.02%
SVIZZERA CENTRALE	4.45%
SVIZZERA OCCIDENTALE	5.00%
SVIZZERA NORDOCCIDENTALE	16.96%
SVIZZERA ORIENTALE	7.43%
TICINO	4.44%
LAGO DI GINEVRA	17.85%

*secondo il monitoring delle regioni di Wüest Partner AG

Cifre chiave relative agli immobili

VALORE VENALE*	4'191.99
NUMERO DEGLI IMMOBILI	270
QUOTA DI LOCAZIONE	98.05%

*in milioni CHF

Ulteriori cifre salienti

FINANZIAMENTO ESTERNO*	700.8
GRADO DI FINANZIAMENTO ESTERNO	16.72%
LIQUIDITÀ*	3.1

*in milioni CHF

Classificazione degli immobili in base all'età

2020-2023	5.05%
2010-2019	12.73%
2000-2009	9.22%
1990-1999	9.54%
1980-1989	10.26%
1970-1979	20.61%
1960-1969	10.94%
PRIMA DEL 1960	21.65%