

Questo documento è una traduzione.  
In caso di dubbio, la versione in lingua tedesca è vincolante.

# Prospetto del gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG

Fondazione d'investimento Swiss Life

## Indice

<b>1</b>	<b>Informazioni generali</b>	<b>44</b>
<b>2</b>	<b>Modello d'investimento</b>	<b>55</b>
	2.1 Strategia d'investimento	55
	2.2 Obiettivi d'investimento	55
	2.3 Finanziamento e impiego dei proventi	55
	2.4 Direttive d'investimento	55
	2.5 Selezione accurata (due diligence)	66
<b>3</b>	<b>Organizzazione</b>	<b>77</b>
	3.1 Assemblea degli investitori	77
	3.2 Consiglio di fondazione	77
	3.3 Gestione e amministrazione	87
	3.4 Portfolio e asset manager	87
	3.5 Commissione d'investimento Immobili	88
	3.6 Amministrazione immobiliare	88
	3.7 Perito incaricato delle stime	88
	3.8 Ufficio di revisione	88
	3.9 Banca depositaria	88
<b>4</b>	<b>Emissione e riscatto di diritti</b>	<b>99</b>
	4.1 Emissione di diritti	99
	4.2 Prezzo di emissione	99
	4.3 Riscatto di diritti	99
	4.4 Prezzo di riscatto	1040
	4.5 Conferimenti in natura	1040
<b>5</b>	<b>Valore netto d'inventario</b>	<b>1111</b>
<b>6</b>	<b>Struttura delle commissioni</b>	<b>1212</b>
	6.1 Commissione di gestione	1212
	6.2 Amministrazione immobiliare	1212
	6.3 Commissione di transazione	1212
	6.4 Onorario per costruzione e rinnovazione	1212
	6.5 Commissione di emissione	1212
	6.6 Commissione di riscatto	1212
	6.7 Altri costi	1212
<b>7</b>	<b>Note sui rischi</b>	<b>1313</b>
	7.1 Rischi connessi all'approccio di sostenibilità perseguito	1313
	7.2 Rischi di liquidità	1313
	7.3 Rischi connessi all'ubicazione	1313
	7.4 Rischi di sviluppo	1313
	7.5 Rischi dei mercati locativi	1313
	7.6 Forza maggiore	1313
	7.7 Rischi ambientali	1313
	7.8 Rischi di valutazione	1414
	7.9 Rischi legati ai tassi d'interesse	1414
	7.10 Rischi legati al gestore	1414
	7.11 Rischi di controparte	1414
	7.12 Rischi di concentrazione	1414
<b>8</b>	<b>Imposte</b>	<b>1515</b>
<b>9</b>	<b>Altre informazioni</b>	<b>1616</b>
<b>1</b>	<b>Informazioni generali</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Modello d'investimento</b>	<b>4</b>
	2.1 Strategia d'investimento	4
	2.2 Obiettivi d'investimento	4
	2.3 Finanziamento e impiego dei proventi	4
	2.4 Direttive d'investimento	4
	2.5 Selezione accurata (due diligence)	5
<b>3</b>	<b>Organizzazione</b>	<b>6</b>
	3.1 Assemblea degli investitori	6
	3.2 Consiglio di fondazione	6
	3.3 Gestione e amministrazione	6
	3.4 Portfolio e asset manager	6
	3.5 Commissione d'investimento Immobili	7
	3.6 Gestione immobiliare	7

3.7 Periti incaricati delle stime .....	7
3.8 Ufficio di revisione .....	7
3.9 Banca depositaria .....	7
<b>4 Emissione e riscatto di diritti .....</b>	<b>8</b>
4.1 Emissione di diritti .....	8
4.2 Prezzo di emissione .....	8
4.3 Riscatto di diritti .....	8
4.4 Prezzo di riscatto .....	9
4.5 Conferimenti in natura .....	9
<b>5 Valore netto d'inventario .....</b>	<b>10</b>
<b>6 Struttura delle commissioni .....</b>	<b>11</b>
6.1 Commissione di gestione .....	11
6.2 Gestione immobiliare .....	11
6.3 Commissione di acquisto e vendita .....	11
6.4 Commissione di costruzione .....	11
6.5 Commissione di emissione .....	11
6.6 Commissione di riscatto .....	11
6.7 Altri costi e oneri .....	11
<b>7 Note sui rischi .....</b>	<b>12</b>
7.1 Rischi connessi all'approccio di sostenibilità perseguito .....	12
7.2 Rischi di liquidità .....	12
7.3 Rischi connessi all'ubicazione .....	12
7.4 Rischi di sviluppo .....	12
7.5 Rischi dei mercati locativi .....	12
7.6 Forza maggiore .....	12
7.7 Rischi ambientali .....	12
7.8 Rischi di valutazione .....	13
7.9 Rischi legati ai tassi d'interesse .....	13
7.10 Rischi legati al gestore .....	13
7.11 Rischi di controparte .....	13
7.12 Rischi di concentrazione .....	13
<b>8 Imposte .....</b>	<b>14</b>
<b>9 Altre informazioni .....</b>	<b>15</b>

## 1 Informazioni generali

La Fondazione d'investimento Swiss Life è una fondazione creata nel 2001 dall'allora Società svizzera di Assicurazioni generali sulla vita dell'uomo, oggi Swiss Life SA, ai sensi dell'art. 80 e segg. CC e art. 53g e segg. LPP.

La Fondazione d'investimento Swiss Life ha sede a Zurigo ed è soggetta alla vigilanza della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale CAV PP. La Fondazione d'investimento Swiss Life si rivolge alle istituzioni della previdenza professionale esenti da imposte con sede in Svizzera. Suo scopo è l'investimento e la gestione collettiva dei fondi previdenziali a essa affidati dagli investitori.

La Fondazione d'investimento Swiss Life aderisce alla KGAST (Conferenza degli amministratori di fondazioni d'investimento), che impone ai suoi membri di attenersi a standard qualitativi elevati e a una completa trasparenza. L'organo supremo della fondazione d'investimento, l'assemblea degli investitori, offre a tutti i sottoscrittori partecipanti la possibilità di esercitare un influsso diretto tramite i loro diritti sociali. La Fondazione d'investimento Swiss Life è composta da molteplici gruppi d'investimento che si avvalgono di strumenti d'investimento diversi come azioni, obbligazioni, patrimoni misti LPP, immobili, investimenti alternativi o infrastrutture.

Nel settore immobiliare esistono sei gruppi d'investimento:

- Fondi immobiliari Svizzera (investimenti immobiliari tramite un fondo target con struttura fondo di fondi)
- Immobili Svizzera ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)
- **Immobili commerciali Svizzera ESG** (investimenti immobiliari detenuti direttamente)
- Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)
- Immobili Europa Industria e Logistica ESG (EUR) (investimenti immobiliari tramite fondo target)
- Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF) (investimenti immobiliari tramite fondo target)

Il presente prospetto riguarda il gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG.

## 2 Modello d'investimento

### 2.1 Strategia d'investimento

I collocamenti del gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG vengono effettuati in immobili detenuti direttamente in Svizzera, con focalizzazione sull'uso commerciale (immobili commerciali). Possibilità d'investimento in immobili a uso puramente commerciale o a destinazione d'uso mista, con quota residenziale, e in edifici residenziali.

### 2.2 Obiettivi d'investimento

Il gruppo si prefigge di conseguire un rendimento costante, in linea con il mercato, mediante l'acquisto, la vendita, lo sviluppo, la gestione e la detenzione nel lungo periodo di immobili in Svizzera con focalizzazione sull'uso commerciale (gestione attiva di portafoglio). Il gruppo d'investimento persegue un'ottimizzazione sistematica e progressiva degli immobili in termini di criteri ecologici (environmental, E) e sociali (social, S) nonché di aspetti di buona gestione aziendale (governance, G) durante il periodo di detenzione (ESG).

### 2.3 Finanziamento e impiego dei proventi

Il finanziamento del gruppo d'investimento avviene con l'emissione di diritti e l'eventuale capitalizzazione dei proventi nonché tramite finanziamento esterno, mediante la costituzione in pegno di beni fondiari e l'accensione di ipoteche.

### 2.4 Direttive d'investimento

1. Il patrimonio del gruppo d'investimento viene collocato in valori immobiliari svizzeri nel rispetto di una ripartizione adeguata del rischio in base alle regioni, alla posizione, ai tipi di utilizzazione, alla dimensione e all'età. Vi rientrano:
  - a) immobili commerciali o a uso industriale, immobili a uso misto (incl. proprietà per piani e opere nel diritto di superficie);
  - b) fondi non edificati purché dotati delle infrastrutture necessarie e purché soddisfino i requisiti per un'immediata edificazione; non è tuttavia presupposto un permesso di costruzione giuridicamente valido;
  - c) partecipazioni in società immobiliari svizzere quotate in borsa e acquisti in proprietà esclusiva di società immobiliari svizzere non quotate in borsa il cui oggetto e scopo esclusivi sono l'acquisto e la vendita di immobili a uso abitativo e commerciale ubicati in Svizzera, l'edificazione di terreni nazionali come pure la locazione e l'affitto di tali immobili;
  - d) quote di fondi d'investimento immobiliare svizzeri o di gruppi d'investimento immobiliare di fondazioni d'investimento. L'accento è posto sugli oggetti a uso commerciale.

Il gruppo d'investimento esegue prevalentemente investimenti diretti secondo le lettere a) e b) sopra riportate perseguendo la ripartizione seguente:

- uso commerciale: >60%
- abitazione: <40%

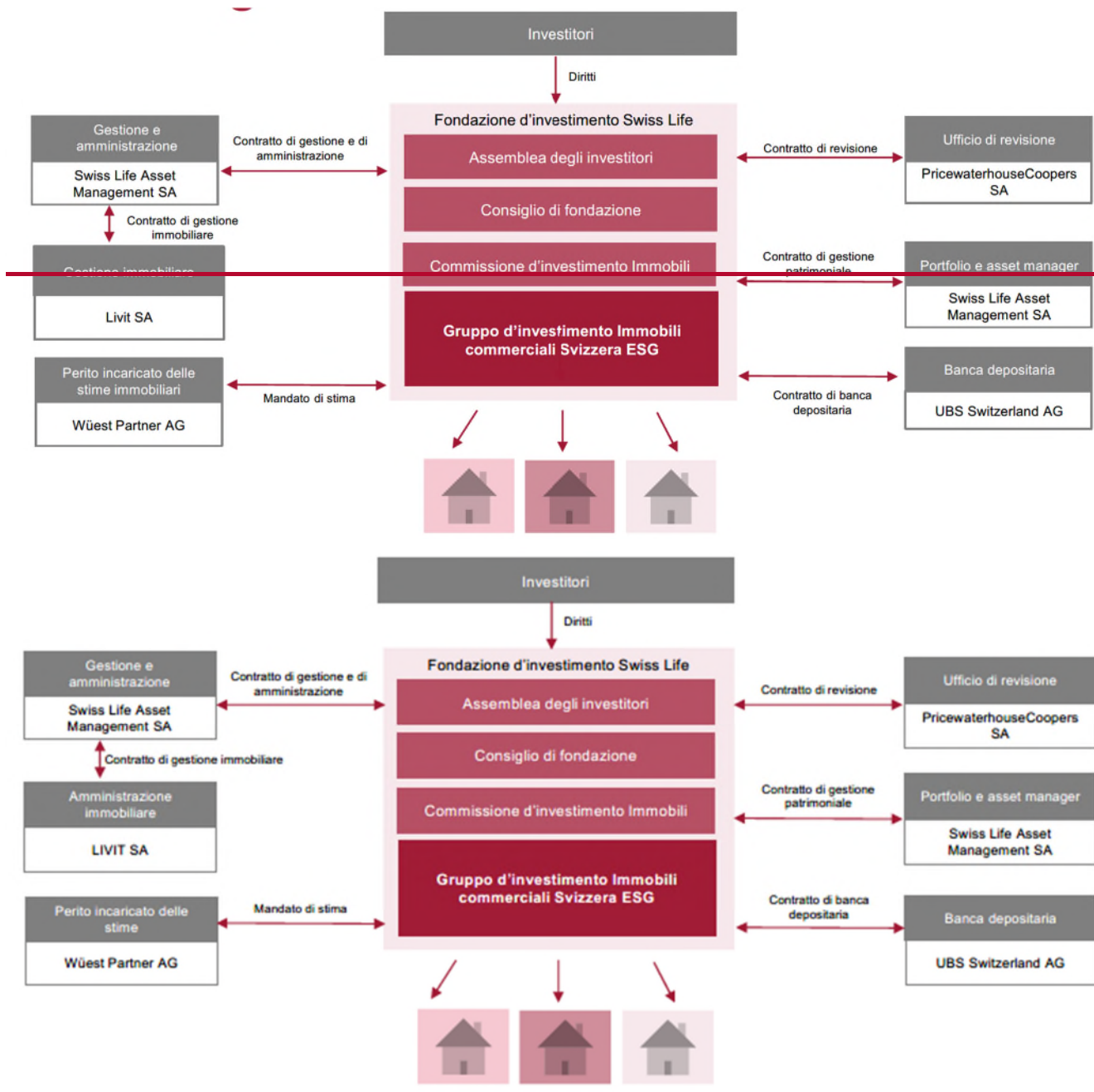
2. Il gruppo ~~d'investimento tiene conto di criteri ESG~~ ~~d'investimento mira a considerare gli aspetti di sostenibilità in modo adeguato; a tal fine definisce i criteri ESG corrispondenti.~~
3. I beni fondiari in comproprietà senza la maggioranza delle quote di comproprietà e dei voti, secondo la cifra 1 lett. a) e b), sono ammessi purché il loro valore venale non ecceda nel loro complesso il 30% del gruppo d'investimento.
4. Il gruppo d'investimento non può collocare in fabbriche e aziende agricole il cui tipo di utilizzazione non può essere trasformato.
5. Gli investimenti in terreni fabbricabili, in opere iniziate nonché in oggetti che devono essere risanati non possono superare complessivamente il 30% del patrimonio del gruppo d'investimento.
6. I collocamenti in investimenti collettivi devono essere effettuati attenendosi all'art. 56 OPP 2 e all'art. 30 OFond e sono limitati al massimo al 25% del patrimonio del gruppo d'investimento.
7. Il ricorso a investimenti collettivi non può pregiudicare il rispetto delle direttive d'investimento né la salvaguardia della responsabilità gestionale.

8. Gli investimenti collettivi sono consentiti solo se finalizzati esclusivamente all'acquisto, alla costruzione, alla locazione o all'affitto dei propri beni fondiari. Da tale condizione sono fatti salvi i fondi del mercato monetario.
9. La quota di un investimento collettivo non può eccedere il 20% del patrimonio del gruppo d'investimento, salvo se l'investimento collettivo a) è assoggettato alla vigilanza della FINMA o è stato autorizzato da quest'ultima alla distribuzione in Svizzera oppure b) è stato lanciato da fondazioni d'investimento svizzere.
10. Gli investimenti devono essere suddivisi in almeno dieci oggetti immobiliari. Occorre attenersi a un'adeguata diversificazione in base al tipo di utilizzazione, all'età e alla posizione dell'immobile. Il valore venale di un singolo bene fondiario non può superare il 15% del patrimonio d'investimento del gruppo d'investimento.
11. Gli investimenti con obblighi di effettuare versamenti suppletivi che eccedono l'investimento originale non sono consentiti.
12. È ammessa la costituzione in pegno degli immobili. Considerando la media di tutti i beni fondiari detenuti, l'onere non può eccedere un terzo del loro valore venale. La quota di costituzione in pegno può essere aumentata al 50%, in via eccezionale e temporaneamente, se ciò è necessario per preservare la liquidità ed è nell'interesse degli investitori. Il valore degli investimenti collettivi la cui quota di costituzione in pegno supera il 50% non può eccedere il 20% del patrimonio del gruppo d'investimento.
13. Il gruppo d'investimento può acquisire temporaneamente cartelle ipotecarie su immobili di terzi nell'ambito di un previsto acquisto di immobili.
14. Per la gestione della liquidità possono essere detenuti mezzi liquidi. I fondi del mercato monetario sono limitati al 10% del patrimonio del gruppo d'investimento. Per la gestione della liquidità, oltre agli averi a vista e a termine presso banche di prim'ordine e la Posta, possono essere detenuti investimenti sul mercato monetario.
15. -In caso di carenza di possibilità d'investimento, il gruppo d'investimento è ~~inoltre~~ autorizzato a investire in titoli di credito in franchi di debitori domiciliati in Svizzera e con ~~durata o~~ durata residua fino a dodici mesi. Requisito minimo all'acquisto di questi titoli di credito diretti è il rating «A», mentre la qualità media di rating deve corrispondere almeno a «A+».
- 14-16. ~~Sempre~~ Sia ai fini della gestione della liquidità ~~o sia~~ in caso di carenza di possibilità d'investimento sono ammessi i prestiti con copertura ipotecaria ai sensi dell'art. 53 cpv. 1 lett. b cifra 6 OPP 2 (titoli ipotecari svizzeri) erogati ad altri gruppi d'investimento con investimenti diretti in immobili in Svizzera della Fondazione d'investimento Swiss Life. La durata dei prestiti non può superare i dodici mesi e il loro importo può ammontare al massimo al 10% del valore netto d'inventario (NAV) del gruppo d'investimento.
17. Il patrimonio può essere investito in titoli di partecipazione della stessa società immobiliare quotata in borsa in una percentuale massima del 5% ai sensi della cifra 1 lett. c).
- 15-18. -Il patrimonio può essere investito in titoli dello stesso debitore in una percentuale massima del 10%.

## 2.5 Selezione accurata (due diligence)

La procedura di due diligence comporta un'accurata analisi qualitativa e quantitativa degli immobili da acquistare o degli investimenti collettivi. Vengono verificati in particolare aspetti finanziari, giuridici e tecnici nonché criteri ESG.

### 3 Organizzazione



#### 3.1 Assemblea degli investitori

L'organo supremo della fondazione è costituito dall'assemblea degli investitori, formata dai rappresentanti degli investitori stessi. L'assemblea degli investitori si riunisce, come stabilito dal regolamento della fondazione, almeno una volta all'anno.

In merito ai compiti e alle competenze dell'assemblea degli investitori rinviamo allo statuto e al regolamento della Fondazione d'investimento Swiss Life.

#### 3.2 Consiglio di fondazione

Il consiglio di fondazione è l'organo supremo di gestione e svolge tutti i compiti che non sono esplicitamente riservati all'assemblea degli investitori, all'ufficio di revisione o all'autorità di vigilanza. Esso rappresenta la fondazione verso l'esterno. È composto da almeno cinque membri competenti che devono essere persone

fisiche. I membri del consiglio di fondazione vengono eletti dall'assemblea degli investitori. In questo ambito la fondatrice, i suoi successori legali e le persone che sono economicamente legate alla fondatrice possono essere rappresentati da un terzo al massimo del consiglio di fondazione. Per l'elezione dei membri del consiglio di fondazione, alla fondatrice compete un diritto di proposta. Le persone incaricate dell'amministrazione o della gestione patrimoniale della fondazione non possono essere elette nel consiglio di fondazione. Se il consiglio di fondazione trasferisce la gestione a terzi, questi non possono essere rappresentati nel consiglio di fondazione.

### 3.3 Gestione e amministrazione

L'organo di gestione della Fondazione d'investimento Swiss Life espleta gli affari correnti della fondazione conformemente allo statuto, al regolamento, alle direttive d'investimento, a eventuali ulteriori regolamenti speciali, direttive ed emanazioni del consiglio di fondazione. È inoltre responsabile dell'amministrazione del gruppo d'investimento, effettua il controllo della performance e coordina la collaborazione con l'ufficio di revisione e gli organi di vigilanza.

### 3.4 Portfolio e asset manager

Il portfolio management e l'asset management del gruppo d'investimento vengono delegati a Swiss Life Asset Management SA. Swiss Life Asset Management SA seleziona gli immobili e può essere autorizzata dal consiglio di fondazione ad eseguire transazioni. Il consiglio di fondazione viene informato dell'acquisto alla ~~prima~~ seduta successiva alla transazione.

### 3.5 Commissione d'investimento Immobili

La commissione d'investimento Immobili viene convocata dal consiglio di fondazione e in qualità di suo organo consultivo svolge le seguenti mansioni:

- preparazione di transazioni immobiliari di grande entità per il consiglio di fondazione, cui presenta anche le proprie raccomandazioni;
- preparazione di temi immobiliari speciali come i conferimenti in natura di immobili da parte di investitori nuovi o già esistenti, l'apertura del gruppo d'investimento per l'emissione di nuovi diritti ecc.

### 3.6 ~~Gestione Amministrazione~~ immobiliare

La gestione immobiliare si conforma al modello del portfolio e asset manager e viene curata da LIVIT SA.

### 3.7 ~~Periti~~ incaricati delle stime

La fondazione fa valutare il valore degli immobili da ~~uno o più periti~~ un perito incaricato delle stime indipendenti a scadenza annua. Il valore stimato può essere ripreso per la chiusura dei conti, a condizione che dalla stima non siano sopravvenute modifiche sostanziali visibili.

Prima dell'acquisto e della vendita di immobili occorre richiedere una stima da parte ~~del / dei periti/e incaricati/edel perito incaricato~~ delle stime. L'allestimento della stima presuppone l'ispezione degli immobili da parte ~~dei periti~~ del perito.

La fondazione d'investimento ha nominato come perito indipendente incaricato delle stime la società Wüest Partner AG.

### 3.8 Ufficio di revisione

L'ufficio incaricato della revisione della fondazione d'investimento è PricewaterhouseCoopers SA ~~(PwC)~~. I compiti dell'ufficio di revisione sono regolati dall'art. 10 OFond. Fra questi rientra la verifica dell'osservanza delle disposizioni dello statuto, del regolamento della fondazione e delle direttive d'investimento. Verifica inoltre la plausibilità del valore dei conferimenti in natura.

### 3.9 Banca depositaria

La banca depositaria del gruppo d'investimento è UBS Switzerland AG.



## 4 Emissione e riscatto di diritti

### 4.1 Emissione di diritti

Conformemente al regolamento della fondazione e alle sue direttive d'investimento, di regola gli investitori possono acquisire un numero illimitato di diritti.

L'acquisizione di diritti avviene tramite l'emissione di nuovi diritti da parte della fondazione. I diritti non sono liberamente negoziabili. La cessione di diritti tra gli investitori è ammessa ~~in singoli casi motivati e per gruppi d'investimento poco liquidi~~, previa approvazione dell'organo di gestione.

Di regola l'emissione di nuovi diritti avviene nell'ambito di aperture senza impegni all'investimento applicando un precedente periodo di sottoscrizione.

La fondazione si riserva tuttavia il diritto di accettare impegni all'investimento in qualsiasi momento e per qualsiasi importo. I diritti e gli obblighi connessi a un impegno all'investimento sono disciplinati nel presente prospetto (cfr. capoversi seguenti), nel regolamento della fondazione e in un contratto a parte sull'impegno all'investimento.

Per impegno all'investimento si intende un'offerta vincolante per l'acquisizione di diritti del gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG. Esso contiene la promessa irrevocabile e incondizionata di pagare la cosiddetta chiamata di capitale o *capital call* (depositare denaro equivalente all'importo «chiamato») alla prima richiesta della fondazione d'investimento.

In caso di entrata di sottoscrizioni o impegni all'investimento, l'organo di gestione può effettuare riduzioni in base a criteri oggettivi.

~~Se gli impegni all'investimento superano il volume di emissione, l'organo di gestione della Fondazione d'investimento Swiss Life può effettuare riduzioni.~~

L'organo di gestione decide in merito al numero esatto e al momento delle singole chiamate di capitale.

Le chiamate di capitale vengono effettuate con un termine di pagamento di almeno dieci giorni lavorativi bancari. La regolamentazione dettagliata delle conseguenze legali di una mora di pagamento si trova nel contratto a parte sull'impegno all'investimento.

L'organo di gestione può, su richiesta scritta di un investitore, offrire per l'acquisto gli impegni all'investimento vincolanti di detto investitore a favore di un gruppo d'investimento a uno o più attuali o potenziali investitori.

### 4.2 Prezzo di emissione

I diritti vengono emessi al valore netto d'inventario del momento dell'emissione maggiorato della commissione di emissione. Generalmente il controvalore del prezzo di emissione deve essere corrisposto in contanti. Con il consenso della fondazione d'investimento esso può essere anche conferito in natura (cfr. successivo cap.4.5).

### 4.3 Riscatto di diritti

Nell'osservanza dei termini di disdetta, gli investitori possono richiedere il riscatto totale o parziale dei diritti da parte della fondazione. La vendita di diritti avviene esclusivamente tramite il riscatto dei diritti esistenti da parte della fondazione. I diritti non sono liberamente negoziabili.

Il riscatto dei diritti avviene alla fine di ogni trimestre. Il termine di disdetta è di sei mesi. Il diritto al riscatto dei diritti disdetti è limitato a 20 milioni di franchi per singolo investitore e trimestre (cap). Tutti i diritti disdetti vengono riscattati al più tardi dopo 24 mesi dall'inizio del periodo di disdetta. Indipendentemente da ciò, il riscatto può essere differito ai sensi dell'art. 9 cifra 7 del regolamento della fondazione. In caso di un

ricollocaimento con valuta esatta è possibile il riscatto giornaliero di diritti senza commissione di riscatto e senza limitazione del volume di riscatto.

#### 4.4 Prezzo di riscatto

Il prezzo di riscatto per diritto corrisponde al valore netto d'inventario al momento del riscatto, meno una commissione di riscatto.

#### 4.5 Conferimenti in natura

L'organo di gestione può consentire a un investitore di effettuare un conferimento in natura anziché di eseguire una prestazione pecuniaria. Il conferimento in natura è ammesso solo se gli immobili conferiti sono compatibili con la politica e le direttive d'investimento e se gli interessi degli altri investitori non vengono pregiudicati.

La valutazione dei conferimenti in natura avviene in linea di principio secondo il metodo del discounted cash-flow e, se necessario, di altri metodi comprovati. Il valore di un conferimento in natura viene confermato da un secondo esperto indipendente e la sua plausibilità viene verificata dall'ufficio di revisione.

I conferimenti in natura sono ammessi in qualsiasi momento.

## 5 Valore netto d'inventario

Il patrimonio netto di un gruppo d'investimento immobiliare si calcola in base al valore dei singoli attivi, più eventuali interessi maturati, meno eventuali impegni nonché le probabili imposte dovute alla liquidazione degli immobili.

Il calcolo del valore venale degli immobili viene eseguito a ogni acquisto seguendo il metodo del discounted cash-flow o, nel caso di progetti di costruzione, con metodi di valutazione adeguati.

Il valore d'inventario di un diritto viene calcolato dividendo il patrimonio netto presente nel gruppo d'investimento interessato il giorno del calcolo per il numero di diritti esistenti. Il calcolo del valore netto d'inventario viene eseguito ogni giorno.

## 6 Struttura delle commissioni

~~I costi e gli oneri~~ Le commissioni e i costi elencati di seguito determinano una riduzione dei rendimenti dei diritti realizzabili dagli investitori.

### 6.1 Commissione di gestione

Per la direzione e l'amministrazione della fondazione e del gruppo d'investimento da parte di Swiss Life Asset Management SA, al gruppo d'investimento viene addebitata una management fee pari al massimo all'1,00% all'anno dell'intero patrimonio d'investimento. Le commissioni sono disciplinate nel regolamento relativo a emolumenti e spese.

### 6.2 ~~Gestione Amministrazione~~ immobiliare

A titolo di remunerazione per ~~l'amministrazione~~ la gestione dei singoli immobili, al gruppo d'investimento viene addebitato al massimo il 4,50% del reddito locativo netto annuo VALORE EFFETTIVO.

### 6.3 Commissione di ~~acquisto e vendita~~ transazione

Per l'acquisto e la vendita di beni fondiari e immobili, al gruppo d'investimento viene addebitata una commissione pari al massimo al 2,00% del volume della transazione.

### 6.4 Onorario per costruzione e rinnovazione ~~Commissione di costruzione~~

Per l'onere connesso alla realizzazione di costruzioni e alle rinnovazioni e ristrutturazioni, al gruppo d'investimento viene addebitato un onorario per costruzione e rinnovazione pari al massimo al 3,00% dei costi complessivi.

### 6.5 Commissione di emissione

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di emissione non superiore al 5,00%.

### 6.6 Commissione di riscatto

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di riscatto non superiore al 5,00%. Se i diritti possono essere ricollocati con valuta corretta, la commissione di riscatto non viene addebitata.

### 6.7 Altri costi ~~e oneri~~

Oltre ai costi ordinari relativi agli immobili ~~Oltre alle spese ordinarie relative agli immobili~~, al gruppo d'investimento vengono addebitati i costi fatturati da terzi (costi straordinari di stima, commissioni di amministrazione fiduciaria edile, onorari d'amministrazione, imposte sul passaggio di proprietà, costi notarili, tasse, spese legali e di giustizia, commissioni di intermediazione e costi immobiliari specifici ecc).

## 7 Note sui rischi

Il prezzo di riscatto dei diritti dipende, tra l'altro, dall'evoluzione futura del portafoglio immobiliare del gruppo d'investimento. Nell'ipotesi di andamento sfavorevole, l'investitore corre il rischio di perdere, in tutto o in parte, il capitale impiegato. Dato il suo particolare orientamento, questo gruppo d'investimento viene consigliato esclusivamente come integrazione.

Gli investimenti in immobili e in particolare in immobili commerciali comportano i rischi di seguito riportati.

### 7.1 Rischi connessi all'approccio di sostenibilità perseguito

Il perseguimento della strategia di sostenibilità può comportare un aumento degli investimenti destinati alle riparazioni. Nella valutazione di un investimento, la ponderazione dei fattori ESG non si basa esclusivamente su valutazioni quantitative, ma anche qualitative. Nella valutazione sono quindi inevitabili una certa soggettività e un certo margine di discrezionalità. I dati relativi ai consumi energetici vengono forniti dai gestori immobiliari incaricati nonché da altri fornitori terzi. Ciò determina una certa dipendenza dalla qualità e dalla puntualità di questi dati. Nonostante adeguati processi di controllo, non è possibile escludere completamente una certa vulnerabilità agli errori o una ridotta copertura dei dati durante un periodo in rassegna.

### 7.2 Rischi di liquidità

Gli immobili sono di norma poco liquidi. La loro alienazione è pertanto più difficile di quella dei titoli quotati in borsa. Il rimborso di diritti riscattati del gruppo d'investimento può quindi richiedere un periodo di una certa durata (cfr. precedente cap. 4.3).

### 7.3 Rischi connessi all'ubicazione

Nella selezione degli immobili ha in genere una grande importanza la loro ubicazione e lo sviluppo della stessa. Esistono poi diversi altri fattori, come per esempio l'urbanizzazione, la destinazione d'uso, la qualità della costruzione e le imposte, che incidono sull'attrattiva dell'edificio e sul valore dell'immobile.

### 7.4 Rischi di sviluppo

Le condizioni imposte dalle autorità e i problemi di progettazione e realizzazione dell'opera edilizia possono provocare ritardi. Per quanto riguarda la progettazione e l'allestimento del budget, sussiste il rischio del superamento dei costi previsti. I seguenti elementi possono ripercuotersi negativamente sulla situazione reddituale di un progetto di costruzione: difetti, realizzazione non corretta o errori di costruzione che possono provocare spese di manutenzione e di risanamento inattese e superiori alla media. La locazione di immobili di nuova realizzazione può comportare perdite di guadagno. Gli edifici con utilizzazione specializzata possono essere connessi ad autorizzazioni di esercizio non ancora rilasciate durante la fase di sviluppo.

### 7.5 Rischi dei mercati locativi

I redditi locativi sono soggetti alle oscillazioni congiunturali e alle limitazioni imposte dal diritto in materia di locazione. Il fabbisogno di superfici locative dipende di solito dalla situazione economica e dallo sviluppo demografico. Gli immobili specificamente orientati alle esigenze dell'utente possono comportare difficoltà in caso di cambiamento di destinazione.

### 7.6 Forza maggiore

I casi di forza maggiore (p.es. terremoti, inondazioni, inquinamento ambientale, terrorismo o pandemia come il Covid-19) possono generare ingenti danni congiunturali, con ripercussioni più o meno negative sul mercato immobiliare.

### 7.7 Rischi ambientali

Gli immobili e i progetti sono sottoposti a verifiche dei rischi ambientali, rispettivamente in fase di acquisto o prima della costruzione. In caso di oneri o problemi ambientali riconoscibili, i costi previsti vengono inclusi

nell'analisi dei rischi o nel calcolo del prezzo d'acquisto oppure si concorda con il venditore una garanzia d'indennizzo oppure ci si astiene dall'acquisto dell'immobile. La possibilità che i siti siano contaminati e che tale contaminazione non sia nota ed emerga solo successivamente non può però essere esclusa in generale. Tali situazioni possono comportare costi di risanamento imprevisti ingenti, che si ripercuotono sulla valutazione del patrimonio d'investimento.

### 7.8 Rischi di valutazione

La valutazione degli immobili dipende da numerosi fattori e, per un certo grado, è soggetta a un apprezzamento soggettivo degli stessi. I valori degli immobili stabiliti il giorno di riferimento e verificati ~~dai periti incaricati dal~~ perito incaricato delle stime possono pertanto discostarsi dal prezzo da realizzare alla vendita dell'immobile perché il prezzo di vendita dipende dalla domanda e dall'offerta al momento in cui la vendita stessa si verifica.

### 7.9 Rischi legati ai tassi d'interesse

Le variazioni dei tassi d'interesse sul mercato dei capitali influiscono su tassi ipotecari e tassi di sconto considerati dagli esperti indipendenti nelle stime immobiliari. A loro volta, essi possono incidere sui costi di finanziamento, sullo sviluppo dei redditi locativi e quindi sul valore degli immobili.

### 7.10 Rischi legati al gestore

I redditi locativi e la valutazione dell'immobile possono dipendere dal successo economico del gestore. Eventuali sue difficoltà economiche possono ripercuotersi negativamente sul gruppo d'investimento.

### 7.11 Rischi di controparte

Nel caso degli investimenti immobiliari, il rischio di controparte è il rischio che i locatari non adempiano ai propri impegni contrattuali e risultino insolventi. Un'insolvenza può determinare una riduzione del valore degli immobili presenti nel gruppo d'investimento.

### 7.12 Rischi di concentrazione

Le operazioni di acquisto di immobili possono determinare rischi di concentrazione, ad esempio a livello regionale, settoriale o dei singoli locatari. A causa dell'insufficiente diversificazione del portafoglio, l'evoluzione del valore può essere influenzata dal corrispondente andamento commerciale / economico nel settore o nella regione.

## 8 Imposte

Poiché le sue entrate e i suoi valori patrimoniali servono esclusivamente alla previdenza professionale, la fondazione d'investimento non è assoggettata alle imposte dirette della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni (art. 80 cpv. 2 della Legge federale sulla previdenza professionale per la vecchiaia, i superstiti e l'invalidità del 25 giugno 1982 [LPP] in unione con l'art. 23 cpv. 1 lett. d della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990 [LAID] e l'art. 56 lett. e della Legge federale sull'imposta federale diretta del 14 dicembre 1990 [LIFD]).

La fondazione soggiace invece alle imposte fondiari (in particolare imposte immobiliari sul valore lordo dell'immobile), alle imposte sul passaggio di proprietà e alle imposte sulle transazioni giuridiche (in particolare tassa di negoziazione) nonché all'imposizione dei plusvalori derivanti dall'alienazione di immobili.

Le distribuzioni dei redditi della fondazione d'investimento avvengono senza deduzione dell'imposta preventiva federale. La fondazione d'investimento è autorizzata a far valere il rimborso dell'imposta preventiva dovuta per un gruppo d'investimento.

## 9 Altre informazioni

### **Categoria d'investimento**

Immobili Svizzera (art. 53 cpv. 1 lett. c OPP 2). I diritti sono considerati come investimenti collettivi (art. 56 OPP 2).

### **Numero del valore**

13 683 758

### **Esercizio contabile**

1° ottobre - 30 settembre

### **Unità di conto**

Franco svizzero (CHF)

### **Politica di ripartizione**

In linea di massima il reddito netto del gruppo d'investimento viene capitalizzato ogni anno. Il consiglio di fondazione può deliberare la distribuzione del reddito netto agli investitori in base al numero di diritti posseduti.

### **Benchmark**

Indice immobiliare KGAST

### **Informazioni per gli investitori / Pubblicazioni**

Lo statuto e il regolamento della fondazione, le direttive d'investimento, i fact sheet, le relazioni annuali e trimestrali nonché altre importanti informazioni per gli investitori sono disponibili su [www.swisslife.ch/fondazionedinvestimento](http://www.swisslife.ch/fondazionedinvestimento).

### **Modifiche ed entrata in vigore**

Le modifiche del prospetto sono richieste dall'organo di gestione e approvate dal consiglio di fondazione. Il prospetto modificato viene immediatamente messo a disposizione di tutti gli investitori del gruppo d'investimento nella forma adeguata.

Il presente prospetto sostituisce quello del 30 settembre 2022 ~~31 marzo 2022~~ ed entra in vigore il 30 settembre 202~~3~~2.