

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

# Prospetto del gruppo d'investimento Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF)

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	Strumento d'investimento	55
2.2	Obiettivi d'investimento	55
2.3	Strategia d'investimento	55
2.4	Direttive d'investimento	55
2.5	Detenzione di risorse liquide	66
<b>3</b>	<b>Selezione accurata (due diligence)</b>	<b>77</b>
<b>4</b>	<b>Organizzazione</b>	<b>88</b>
4.1	Organizzazione del gruppo d'investimento	88
4.1.1	Assemblea degli investitori	98
4.1.2	Consiglio di fondazione	98
4.1.3	Organo di gestione	98
4.1.4	Portfolio manager	99
4.1.5	Banca depositaria	99
4.1.6	Amministratore	99
4.1.7	Ufficio di revisione	99
4.2	Organizzazione del fondo target	99
4.2.1	Fondo target	99
4.2.2	Alternative investment fund manager (direzione del fondo)	109
4.2.3	Investment advisor	109
4.2.4	Banca depositaria e ufficio di custodia	1040
4.2.5	Amministratore	1040
4.2.6	Ufficio di revisione	1040
4.2.7	Periti incaricati delle stime	1040
<b>5</b>	<b>Emissione e riscatto di diritti</b>	<b>1141</b>
5.1	Emissione di diritti	1141
5.2	Prezzo di emissione	1141
5.3	Riscatto di diritti	1242
5.4	Prezzo di riscatto	1242
5.5	Cessione e ricollocamento	1242
<b>6</b>	<b>Valore netto d'inventario</b>	<b>1343</b>
<b>7</b>	<b>Struttura delle commissioni</b>	<b>1444</b>
7.1	Commissione di gestione	1444
7.2	Commissione di emissione	1444
7.3	Commissione di riscatto	1444
<b>8</b>	<b>Note sui rischi</b>	<b>1545</b>
8.1	Rischi connessi all'approccio di sostenibilità perseguito	1545
8.2	Rischi di liquidità	1545
8.3	Rischi connessi all'ubicazione	1545
8.4	Rischi di sviluppo	1545
8.5	Rischi dei mercati locativi	1646
8.6	Forza maggiore	1646
8.7	Rischi ambientali	1646
8.8	Rischi di valutazione	1646
8.10	Rischi normativi	1646
8.11	Rischi legati al gestore	1646
8.12	Usabilità terza limitata	1646
8.13	Rischi assicurativi	1646
8.14	Rischi di controparte	1747
8.15	Rischi di concentrazione	1747
8.16	Rischi di valuta	1747
<b>9</b>	<b>Imposte</b>	<b>1848</b>
<b>10</b>	<b>Altre informazioni</b>	<b>1949</b>
<b>1</b>	<b>Informazioni generali</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Modello d'investimento</b>	<b>4</b>
2.1	Strumento d'investimento	4
2.2	Obiettivi d'investimento	4
2.3	Strategia d'investimento	4
2.4	Direttive di investimento	4
2.5	Detenzione di risorse liquide	5

<b>3</b>	<b>Selezione accurata (due diligence)</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Organizzazione</b>	<b>7</b>
	4.1 Organizzazione del gruppo d'investimento	7
	4.1.1 Assemblea degli investitori	7
	4.1.2 Consiglio di fondazione	7
	4.1.3 Organo di gestione	7
	4.1.4 Portfolio manager	8
	4.1.5 Banca depositaria	8
	4.1.6 Amministratore	8
	4.1.7 Ufficio di revisione	8
	4.2 Organizzazione del fondo target	8
	4.2.1 Fondo target	8
	4.2.2 Alternative investment fund manager (direzione del fondo)	8
	4.2.3 Investment advisor	8
	4.2.4 Banca depositaria e ufficio di custodia	9
	4.2.5 Amministratore	9
	4.2.6 Ufficio di revisione	9
	4.2.7 Periti incaricati delle stime	9
<b>5</b>	<b>Emissione e riscatto di diritti</b>	<b>10</b>
	5.1 Emissione di diritti	10
	5.2 Prezzo di emissione	10
	5.3 Riscatto di diritti	11
	5.4 Prezzo di riscatto	11
	5.5 Cessione e ricollocamento	11
<b>6</b>	<b>Valore netto d'inventario</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Struttura delle commissioni</b>	<b>13</b>
	7.1 Commissione di gestione	13
	7.2 Commissione di emissione	13
	7.3 Commissione di riscatto	13
<b>8</b>	<b>Note sui rischi</b>	<b>14</b>
	8.1 Rischi legati ai fattori ESG («rischi di sostenibilità»)	14
	8.2 Rischi di liquidità	14
	8.3 Rischi connessi all'ubicazione	14
	8.4 Rischi di sviluppo	14
	8.5 Rischi dei mercati locativi	14
	8.6 Forza maggiore	14
	8.7 Rischi ambientali	15
	8.8 Rischi di valutazione	15
	8.10 Rischi normativi	15
	8.11 Rischi legati al gestore	15
	8.12 Usabilità terza limitata	15
	8.13 Rischi assicurativi	15
	8.14 Rischi di controparte	15
	8.15 Rischi di concentrazione	16
	8.16 Rischi di valuta	16
<b>9</b>	<b>Imposte</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Altre informazioni</b>	<b>18</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)(investimenti immobiliari indiretti)~~
- Immobili Svizzera ~~ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)(investimenti immobiliari diretti)~~
- Immobili commerciali Svizzera ~~ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente)(investimenti immobiliari diretti)~~
- ~~Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG (investimenti immobiliari detenuti direttamente) (investimenti immobiliari diretti)~~
- Immobili Europa Industria e Logistica ESG (EUR) ~~(investimenti immobiliari tramite fondo target)(investimenti immobiliari indiretti)~~
- **Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF) (investimenti immobiliari tramite fondo target)(investimenti immobiliari indiretti)**

Il presente prospetto riguarda il gruppo d'investimento Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF).

## 2 Modello d'investimento

### 2.1 Strumento d'investimento

Lo strumento d'investimento comprende immobili industriali e logistici secondo la descrizione alla cifra 1 delle direttive d'investimento (cfr. successivo cap. 2.4).

### 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 industriali e logistici in Svizzera (gestione attiva di portafoglio). Il gruppo d'investimento persegue gli obiettivi ambientali della mitigazione del cambiamento climatico e dell'inquinamento nonché la tutela degli ecosistemi.

### 2.3 Strategia d'investimento

Il gruppo d'investimento Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF) colloca prevalentemente in immobili industriali e logistici europei tramite uno strumento collettivo (fondo target).

In ambito «Industria» si ricerca un'ampia diversificazione fra destinazioni d'uso, settori e locatari, idealmente già a livello di asset, tramite investimenti mirati in oggetti commerciali a uso multiplo (oggetti multiuso) e più locatari (oggetti multi-tenant). In ambito «Logistica» il gruppo investe sia in impianti di grandissime dimensioni (big box) sia in oggetti «last mile» siti in città e regioni economicamente forti dei Paesi di riferimento, con particolare attenzione alla riadattabilità per locatari terzi.

Per una parte significativa (almeno l'80%) i rischi valutari del gruppo d'investimento vengono coperti con contratti a termine di durata fino a 12 mesi.

### 2.4 Direttive d'investimento

1. Il patrimonio del gruppo d'investimento viene utilizzato, tramite uno strumento collettivo (fondo target), per l'acquisto di immobili europei dei comparti Industria e Logistica; eccezionalmente sono consentiti usi misti (come immobili industriali o logistici con ridotta quota residenziale o commerciale). Rientrano nel comparto immobiliare Industria e Logistica:
  - a) oggetti industriali, cioè immobili commerciali a uso misto, con struttura dei locatari tipicamente appartenenti alla media impresa. Le destinazioni d'uso includono in particolare produzione, stoccaggio, uffici, ricerca e servizi;
  - b) oggetti logistici, utilizzati per stoccaggio, picking e distribuzione delle merci. Generalmente presentano dimensioni minime di 10 000 m<sup>2</sup> e una quota estremamente ridotta di uffici. Sono possibili scostamenti in termini di dimensioni minime, in particolare per immobili di city logistics e logistica last mile.
2. Il gruppo d'investimento opera attraverso il fondo target secondo quanto riportato alla precedente cifra 1 lett. a) e b), puntando alla seguente ripartizione delle destinazioni d'uso:
  - oggetti industriali: 40-60%
  - oggetti logistici: 40-60%
3. Il gruppo d'investimento opera indirettamente attraverso il fondo target e punta a un'adeguata distribuzione del rischio a livello di Paesi, regioni e posizioni nel contesto immobiliare industriale e logistico europeo. A tal fine esso mira alla seguente ripartizione fra Paesi:
  - Germania: 10-50%
  - Francia: 10-50%
  - Benelux: 5-25%
  - Regno Unito: 0-30%
  - Svizzera: 0-20%
  - Altri: 0-20%

4. Finalità esclusiva dell'investimento collettivo (fondo target) è l'acquisizione, alienazione, costruzione, locazione o affitto di immobili industriali e logistici propri (gestione attiva di portafoglio).
5. Il gruppo d'investimento ~~tiene conto di criteri ESG, mira a considerare gli aspetti di sostenibilità in modo adeguato; a tal fine definisce i criteri ESG corrispondenti.~~
6. La quota di investimenti collettivi esteri (fondo target) può superare il 20% del patrimonio del gruppo d'investimento, poiché il fondo target è approvato da un'autorità di vigilanza estera con cui FINMA ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 120 cpv. 2 lett. e della Legge sugli investimenti collettivi del 23 giugno 2006.
7. Il valore venale di un singolo bene fondiario detenuto indirettamente dal gruppo d'investimento tramite il fondo target non deve superare il 15% del patrimonio d'investimento del gruppo d'investimento. I complessi abitativi costruiti secondo gli stessi principi edilizi e le particelle adiacenti sono considerati come un unico bene fondiario.
8. I terreni edificabili, le opere iniziate e gli oggetti bisognosi di un risanamento, detenuti indirettamente dal gruppo d'investimento tramite il fondo target, non devono superare in totale il 30% del patrimonio del gruppo stesso.
9. La costituzione in pegno degli immobili detenuti indirettamente dal gruppo d'investimento tramite il fondo target è ammessa. 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.
10. Oltre alla costituzione in pegno di cui alla cifra 9, a livello di gruppo d'investimento è consentita l'accensione di crediti a breve termine motivata da ragioni tecniche.
11. A livello di gruppo d'investimento è consentita la detenzione di una quota massima del 10% di liquidità dell'intero volume per un periodo fino a dodici mesi. Oltre agli averi a vista e a termine presso banche di prim'ordine e la Posta, possono essere detenuti anche investimenti sul mercato monetario. In caso di carenza di possibilità d'investimento, il gruppo d'investimento è autorizzato a investire in titoli di credito in franchi di debitori domiciliati in Svizzera e nell'UE e con durata o durata residua fino a dodici mesi. Requisito minimo all'acquisto è il rating «A» mentre la qualità media di rating deve corrispondere almeno a «A+». La quota del 10% può essere eccezionalmente e temporaneamente superata per la gestione di chiamate di capitale e rimborsi, come pure nel caso di apporti importanti di liquidità legati a operazioni di copertura del rischio di cambio. L'eventuale liquidità in eccesso che dovesse accumularsi può essere restituita pro rata in contanti agli investitori.
12. A livello di gruppo d'investimento non sono ammessi investimenti immobiliari diretti.
13. È ammesso l'utilizzo di derivati solo a copertura dei rischi valutari e il ricorso a essi deve obbligatoriamente attenersi alle condizioni fissate dall'art. 56a OPP 2 e alla prassi di vigilanza in materia. I rischi valutari vengono coperti con contratti a termine di durata fino a dodici mesi. Sono ammessi contratti forward, swap e future su valuta estera. I valori patrimoniali da tutelare, facenti capo al gruppo d'investimento, sono coperti complessivamente per una quota minima dell'80% alla data di valutazione di riferimento. La garanzia può eccezionalmente e temporaneamente scendere al di sotto dell'80% o essere sospesa del tutto, quale ultima ratio, se il cuscinetto di liquidità disponibile non è sufficiente per attivare la strategia di hedging. Gli investitori vengono tempestivamente informati dell'eventuale superamento al ribasso del limite di copertura dell'80%. Non appena il gruppo d'investimento dispone di sufficiente liquidità, la soglia di garanzia viene nuovamente ripristinata.
14. Per un periodo massimo di cinque anni dalla prima emissione è possibile derogare alle disposizioni di cui alle cifre 2, 3, 7, 8.

## 2.5 Detenzione di risorse liquide

Per creare un cuscinetto destinato ai versamenti di compensazione che potrebbero rendersi necessari in seguito alle fluttuazioni di valore (crescita dei corsi valutari), il gruppo d'investimento può ricorrere alle seguenti misure.

1. Il gruppo d'investimento non richiede nuove sottoscrizioni di capitale al 100% ma solo al 95%; il restante 5% viene considerato alla stregua di impegni all'investimento in sospeso e, ove necessario, può essere richiesto in un secondo momento. Questo consente di mantenere un cuscinetto di liquidità senza diluire la performance del gruppo d'investimento.

2. Il gruppo d'investimento ha facoltà di detenere liquidità fino al 10% dell'intero volume ([cfr. sopra, cap. 2.4, cifra 11](#))(~~cfr. sopra, cifra 11 delle direttive d'investimento~~).
3. Il gruppo d'investimento può accendere crediti di breve periodo per motivazioni tecniche (cfr. sopra, [cap. 2.4, cifra 10](#)~~cifra 10 delle direttive d'investimento~~).
4. Di norma il reddito netto del gruppo d'investimento viene tesaurizzato (cfr. successivo cap. 10).
5. Il gruppo d'investimento ha facoltà di alienare quote del fondo target.

La tenuta del cuscinetto di liquidità è configurata in modo tale che l'impegno degli investitori è limitato all'ammontare degli impegni all'investimento. In nessun caso è previsto un obbligo di versamento suppletivo.

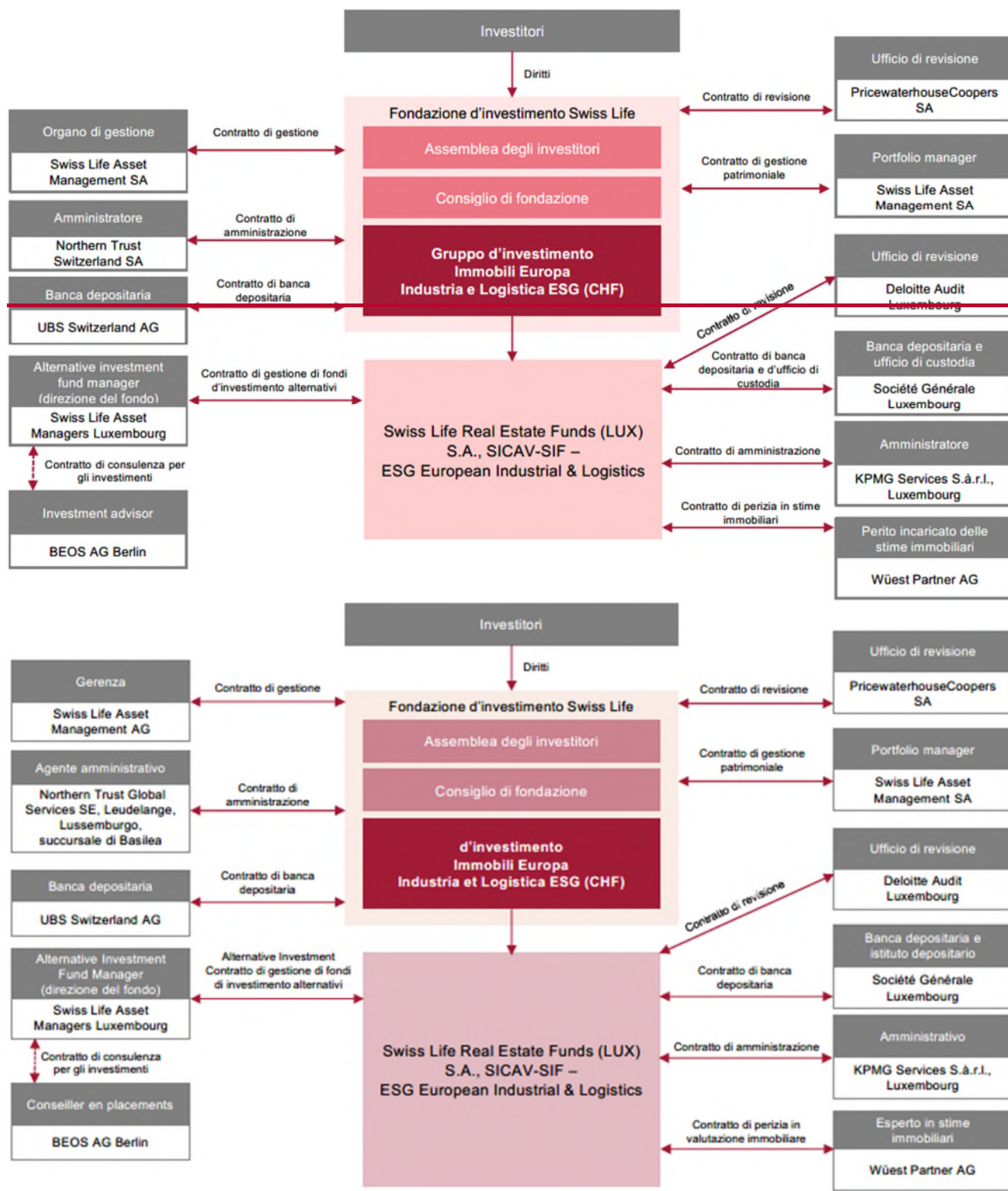
Una pianificazione a intervalli regolari, che tiene conto dei previsti afflussi e deflussi di liquidità, mira a garantire la tenuta ottimale delle risorse liquide. La base per una periodica pianificazione della liquidità prevede, fra l'altro, il calcolo dei seguenti parametri:

- liquidità esistente nel gruppo d'investimento
- informazioni relative ai valori di mercato
- scadenze e cash flow attesi di contratti forward attualmente insoluti (a copertura del rischio di cambio)
- ammontare di tutti gli impegni all'investimento in sospeso degli investitori esistenti e nuovi del gruppo d'investimento
- ammontare e data di eventuali imminenti riscatti di diritti
- ammontare e data di distribuzioni di utili del fondo target e altri introiti e costi

### 3 Selezione accurata (due diligence)

La procedura di due diligence comporta un'accurata analisi qualitativa e quantitativa dei beni fondiari da acquistare. Vengono verificati in particolare aspetti finanziari, economico-aziendali, legali, fiscali e tecnici nonché criteri ESG. Le analisi relative alla due diligence si svolgono esclusivamente a livello del fondo target.

## 4 Organizzazione



### 4.1 Organizzazione del gruppo d'investimento



#### 4.1.1 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.

#### 4.1.2 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.

#### 4.1.3 Organo di gestione

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. Effettua inoltre il controllo della performance e coordina la collaborazione con l'ufficio di revisione e l'autorità di vigilanza.

#### 4.1.4 Portfolio manager

Il portfolio management del gruppo d'investimento, inclusa la copertura del rischio di cambio, è delegato a Swiss Life Asset Management SA. L'investimento patrimoniale viene effettuato tramite il fondo target «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» (cfr. successivo cap. 4.2).

#### 4.1.5 Banca depositaria

La banca depositaria del gruppo d'investimento è UBS Switzerland AG, preposta alla detenzione e gestione delle quote del fondo target.

#### 4.1.6 Amministratore

Il ruolo di amministratore è assegnato a [Northern Trust Global Services SE, Leudelange, Lussemburgo, succursale di Basilea](#) ~~Northern Trust Switzerland AG~~, che è responsabile per il calcolo del valore netto d'inventario e per la tenuta della contabilità del gruppo d'investimento.

#### 4.1.7 Ufficio di revisione

L'ufficio incaricato della revisione della fondazione d'investimento è PricewaterhouseCoopers SA ~~(PwC), Zurigo~~. 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.

### 4.2 Organizzazione del fondo target

#### 4.2.1 Fondo target

Il fondo target «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» è un ~~comparto~~ [subfondo](#) della società anonima (société anonyme) «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-

SIF», una società d'investimento organizzata a capitale variabile (SICAV) con struttura a ombrello. Il fondo target è un fondo d'investimento specializzato (fonds d'investissement spécialisé) di diritto lussemburghese ai sensi della legge del 13 febbraio 2007. È stato approvato dall'autorità di vigilanza lussemburghese CSSF (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) ed è soggetto al controllo continuo da parte della stessa.

#### 4.2.2 Alternative investment fund manager (direzione del fondo)

L'investimento patrimoniale viene effettuato tramite il fondo target «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics».

«Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF» ha nominato Swiss Life Asset Managers Luxembourg quale gestore esterno dei fondi d'investimento alternativi ai sensi del capitolo 2 della legge lussemburghese del 13 luglio 2013. Nella sua funzione di alternative investment fund manager (AIFM) della SICAV, l'AIFM è responsabile in particolare per la gestione dei valori patrimoniali dei ~~comparti~~-subfondi (compresi portfolio e risk management).

#### 4.2.3 Investment advisor

BEOS AG («BEOS») è Investment Advisor ed è incaricata di fornire consulenza all'AIFM in conformità con l'obiettivo d'investimento, la politica, le opportunità e le limitazioni d'investimento del fondo target «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics». L'investment advisor relaziona trimestralmente l'organo di gestione ~~il gerente~~ della Fondazione d'investimento Swiss Life e fornisce informazioni dettagliate sull'andamento dei singoli investimenti.

BEOS è leader nel campo dell'asset management e dello sviluppo progetti di immobili aziendali in Germania; dal 2018 è controllata da Swiss Life Asset Managers. La società, fondata nel 1997, ha filiali a Berlino (sede centrale), Amburgo, Francoforte, Colonia, Monaco e Stoccarda.

#### 4.2.4 Banca depositaria e ufficio di custodia

La Société Générale Luxembourg («SG») è istituita come banca depositaria e ufficio di custodia. SG è in particolare responsabile dell'elaborazione di sottoscrizioni, emissioni e riscatti di quote nonché delle relative modalità di conteggio. SG assume inoltre gli obblighi e i compiti relativi alla custodia dei valori patrimoniali.

#### 4.2.5 Amministratore

Quale amministratore del fondo target è stata istituita KPMG Services S.à.r.l., Luxembourg («KPMG»). In quanto tale, KPMG tiene la contabilità del fondo target, compresa la stesura dei bilanci individuali e consolidati e calcola il valore d'inventario netto delle quote del fondo.

#### 4.2.6 Ufficio di revisione

Come ufficio di revisione per il fondo target è stata nominata Deloitte Audit S.à r.l. con sede a Lussemburgo. L'ufficio di revisione del fondo target è competente in particolare per la verifica delle transazioni, dei conti e dei rapporti annuali del fondo target.

#### 4.2.7 Periti incaricati delle stime

Il fondo target ha nominato come perito indipendente incaricato delle stime immobiliari la società Wüest Partner AG.

Il valore degli immobili viene stimato una volta all'anno. 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 di norma prima della vendita di immobili occorre richiedere una stima da parte del / dei periti/o incaricati/o delle stime.

## 5 Emissione e riscatto di diritti

### 5.1 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. Per l'acquisizione di diritti del gruppo d'investimento Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF) si applica tuttavia un importo di sottoscrizione minima pari a 100 000.00 franchi.

L'acquisizione avviene tramite l'emissione di nuovi diritti da parte della Fondazione d'investimento Swiss Life nell'ambito di chiamate di capitale.

La Fondazione d'investimento Swiss Life accetta nuovi impegni all'investimento alla fine di ogni trimestre. Il contratto d'impegno all'investimento (incl. bollettino di sottoscrizione) deve pervenire presso l'organo di gestione della Fondazione d'investimento Swiss Life al più tardi cinque giorni lavorativi bancari prima della fine del trimestre (ultimo -5). I contratti che pervengono dopo ultimo -5 verranno presi in considerazione solo per il trimestre successivo. La Fondazione d'investimento Swiss Life conferma agli investitori il loro impegno all'investimento cinque giorni lavorativi bancari dopo la fine del trimestre. Per le chiamate di capitale del gruppo d'investimento, tutti gli investitori (preesistenti e nuovi investitori o nuovi impegni all'investimento di investitori esistenti) sono chiamati simultaneamente. Ciò significa che i nuovi investitori (o i nuovi impegni all'investimento di investitori esistenti) non vengono dapprima innalzati al livello degli attuali investitori. Non avviene, pertanto, alcuna equalizzazione.

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 e in uno specifico contratto a parte.](#)

Per impegno all'investimento si intende una proposta vincolante per l'acquisizione di diritti del gruppo d'investimento Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF). 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.

La richiesta si riferisce al 95% degli impegni all'investimento, mentre il 5% resta inizialmente in sospeso per il caso in cui il gruppo d'investimento necessiti di ulteriore liquidità a copertura del rischio di cambio (cfr. precedente cap. 2.5); la chiamata del restante 5% può avvenire per l'intero periodo in cui il soggetto resta impegnato nel gruppo d'investimento (fase d'investimento).

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.

Il regolamento (settlement) delle sottoscrizioni avviene entro il 20° giorno lavorativo bancario dopo la data di emissione rilevante.

### 5.2 Prezzo di emissione

I diritti vengono emessi al valore netto d'inventario del momento dell'emissione maggiorato di un'eventuale commissione di emissione. Generalmente il controvalore del prezzo di emissione deve essere corrisposto in contanti. I conferimenti in natura, nella forma di quote del fondo target, sono ammessi [in qualsiasi momento](#)

con riserva di preventiva approvazione da parte dell'organo di gestione. A tal riguardo fa fede il rispettivo valore netto d'inventario del fondo target ai sensi dell'art. 20 cpv. 2<sup>quater</sup> OFond. Non sono ammessi altri tipi di conferimenti in natura.

### 5.3 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 dei diritti avviene esclusivamente tramite il riscatto dei diritti esistenti da parte della Fondazione d'investimento Swiss Life. I diritti non sono liberamente negoziabili.

Il riscatto dei diritti avviene ogni sei mesi al 31 marzo e al 30 settembre (data di riscatto), nel rispetto di un termine di disdetta di sette mesi. La comunicazione di riscatto deve pervenire in forma scritta all'organo di gestione della Fondazione d'investimento Swiss Life. Le comunicazioni di riscatto non pervenute all'organo di gestione entro i termini previsti sono automaticamente assegnate alla successiva data di riscatto.

Il riscatto di diritti è soggetto inoltre alle limitazioni descritte di seguito.

- I riscatti sono limitati al 10% del capitale investito del gruppo d'investimento o al massimo a 20 milioni di franchi per singolo semestre, con riserva di decurtare proporzionalmente i riscatti a tutti gli investitori in caso di carenza di liquidità. I rimborsi non operati vengono riportati al semestre successivo.
- Il riscatto dei diritti può essere ulteriormente limitato in situazioni di mercato straordinarie (p.es. dilazione dei riscatti fino a due anni). Gli investitori vengono informati tempestivamente della decisione in forma adeguata.

In casi motivati i diritti possono essere ceduti tra gli investitori previo consenso dell'organo di gestione (cfr. anche successivo cap. 5.5).

Il regolamento (settlement) dei riscatti avviene entro il 20° giorno lavorativo bancario successivo alla comunicazione del valore netto d'inventario al 31 marzo o al 30 settembre.

### 5.4 Prezzo di riscatto

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

In caso di ricollocamento con valuta corretta, la commissione di riscatto decade.

### 5.5 Cessione e ricollocamento

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.

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

## 6 Valore netto d'inventario

Il patrimonio netto del gruppo d'investimento risulta dal valore delle singole attività, maggiorato degli eventuali interessi maturati e al netto di eventuali impegni.

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 d'inventario netto viene eseguito ogni mese.

## 7 Struttura delle commissioni

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

Commissioni e costi ~~Costi e oneri~~ derivanti per il gruppo d'investimento Immobili Europa Industria e Logistica ESG (CHF):

### 7.1 Commissione di gestione

A livello di gruppo d'investimento viene riscossa una commissione di gestione dello 0,03% (escl. IVA) per la copertura del rischio di cambio.

I costi totali, inclusi quelli del relativo fondo target (la cosiddetta «quota spese operative composita [sintetica] TER<sub>KGAST</sub>»), ~~costi totali (TER<sub>CAVPP</sub>), inclusi quelli del relativo fondo target e le eventuali performance fee,~~ vengono dichiarati ogni anno ex post nella relazione sulla gestione della fondazione d'investimento.

### 7.2 Commissione di emissione

A favore del gruppo d'investimento può essere prelevata una commissione di emissione non superiore al 2,00%.

### 7.3 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.

## 8 Note sui rischi

Il prezzo di riscatto dei diritti dipende, tra l'altro, dall'evoluzione futura del portafoglio immobiliare detenuto dal fondo target. 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 nel settore dell'industria e della logistica comportano i rischi di seguito riportati.

### 8.1 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.

### 8.1 Rischi legati ai fattori ESG («rischi di sostenibilità»)

I rischi di sostenibilità, come gli effetti fisici del cambiamento climatico e i rischi di transizione, possono influire negativamente sul rendimento. In particolare gli eventi che si verificano in relazione al cambiamento climatico possono pregiudicare il valore dell'investimento del patrimonio e la sua fruibilità; eventualmente ciò potrebbe penalizzare i valori patrimoniali. La gestione dei rischi di transizione può comportare costi supplementari. Inoltre, i rischi di sostenibilità possono influire negativamente sui rischi menzionati qui di seguito (cfr. successivi cap. 8.2 –8.16).

### 8.2 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. 5.3).

### 8.3 Rischi connessi all'ubicazione

Nella selezione degli immobili ha in genere una grande importanza l'ubicazione (regione e Paese) e il suo sviluppo. In particolare per quanto riguarda gli investimenti in immobili esteri ai fattori legati alla posizione, che influiscono in modo determinante sulla valutazione, si aggiungono i sistemi giuridici e fiscali nonché le condizioni quadro politiche (rischio Paese). 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.

### 8.4 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.

## 8.5 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.

## 8.6 Forza maggiore

Nei casi di forza maggiore (p.es. terremoto, inondazione, inquinamento ambientale, terrorismo o pandemia come il Covid-19) possono emergere ingenti danni congiunturali con ripercussioni più o meno negative sul mercato degli immobili industriali e logistici, a seconda della destinazione d'uso e del settore in cui operano i locatari.

## 8.7 Rischi ambientali

Gli immobili e i progetti sono sottoposti a verifiche dei rischi ambientali da parte del fondo target, 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. Nel caso degli immobili industriali e logistici tale verifica viene eseguita in particolare sulla base dell'uso attuale o storico. 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.

## 8.8 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 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.

## 8.9 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.

## 8.10 Rischi normativi

L'utilizzazione di immobili industriali e logistici è soggetta a rischi normativi che possono differire a livello locale. Variazioni o innovazioni possono ripercuotersi sull'utilizzabilità e l'esercizio degli immobili.

## 8.11 Rischi legati al gestore

Ove sussista un rapporto di locazione con un gestore, i redditi locativi e la valutazione degli immobili possono dipendere dai risultati conseguiti dallo stesso. Eventuali sue difficoltà economiche possono ripercuotersi negativamente sul gruppo d'investimento.

## 8.12 Usabilità terza limitata

Gli immobili industriali e logistici possono presentare un tipo di utilizzazione degli edifici limitatamente riadattabile.

## 8.13 Rischi assicurativi

A livello di fondo target si punta a stipulare le usuali assicurazioni per responsabilità civile, danni materiali, edifici. Non è possibile tuttavia essere certi che tale assicurazione sia disponibile oppure sia sufficiente per coprire tali



rischi. Le assicurazioni contro determinati rischi (p.es. terremoto, alluvione, inquinamento ambientale o terrorismo) potrebbero non essere disponibili oppure potrebbero essere disponibili soltanto con una copertura inferiore al valore totale di mercato o ai costi di ripristino degli investimenti in portafoglio, o essere disponibili soltanto con un'elevata franchigia.

#### **8.14 Rischi di controparte**

Sussiste il rischio che le controparti sul mercato (nel caso degli investimenti finanziari) o i locatari (nel caso degli investimenti immobiliari) non onorino i propri impegni e risultino insolventi. Un'insolvenza può determinare una riduzione del valore degli immobili presenti nel gruppo d'investimento.

#### **8.15 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.

#### **8.16 Rischi di valuta**

Per la quota non coperta di valute estere sussiste un rischio valutario che può ripercuotersi negativamente sul rendimento del gruppo d'investimento.

Le operazioni a termine per la copertura del rischio di cambio richiedono una puntuale allocazione di liquidità. In caso di elevate fluttuazioni dei cambi si possono quindi verificare crisi di liquidità. La garanzia può eccezionalmente e temporaneamente scendere al di sotto dell'80% o essere sospesa del tutto, quale ultima ratio, se il cuscinetto di liquidità disponibile non è sufficiente per attivare la strategia di hedging. Questo rischio viene coperto da una strategia in più fasi (cfr. precedente cap. 2.5), che include la dotazione di un adeguato cuscinetto di liquidità.

## 9 Imposte

Poiché le sue entrate e i suoi valori patrimoniali servono esclusivamente alla previdenza professionale, la Fondazione d'investimento Swiss Life 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]).

Le distribuzioni dei redditi della Fondazione d'investimento Swiss Life 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.

## 10 Altre informazioni

### **Categoria d'investimento**

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

### **Numero del valore**

56 847 985

### **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. Il consiglio di fondazione può deliberare la distribuzione del reddito netto agli investitori in base al numero di diritti posseduti.

### **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/fondazioneinvestimento](http://www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento).

La documentazione relativa a «Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics» può essere richiesta gratuitamente in formato elettronico o cartaceo presso il portfolio manager [del gruppo d'investimento](#), Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo.

### **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 [1 gennaio 2022](#) ~~7 settembre 2020~~ ed entra in vigore il [30 settembre 2023](#) ~~1° gennaio 2022~~.