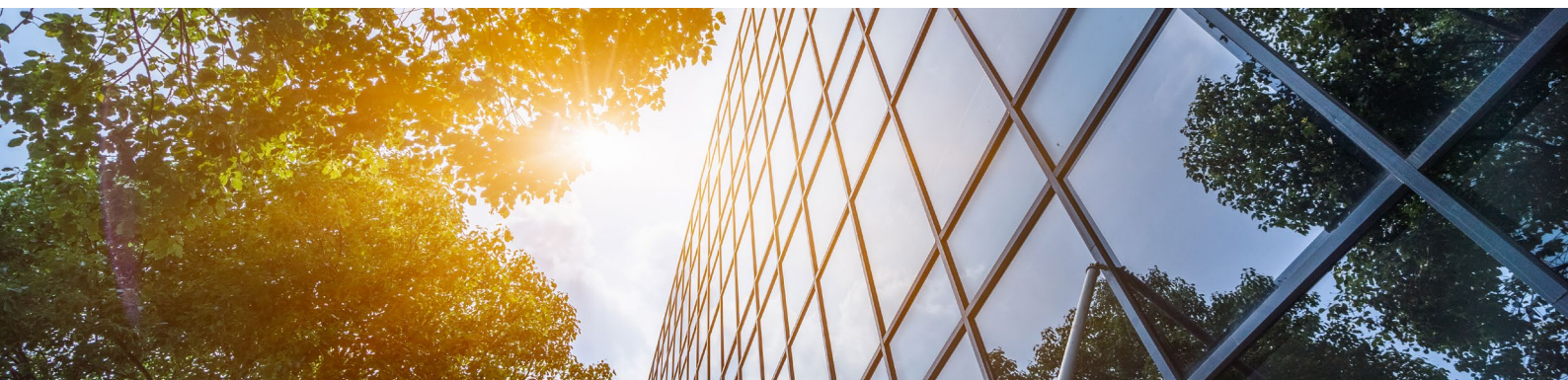




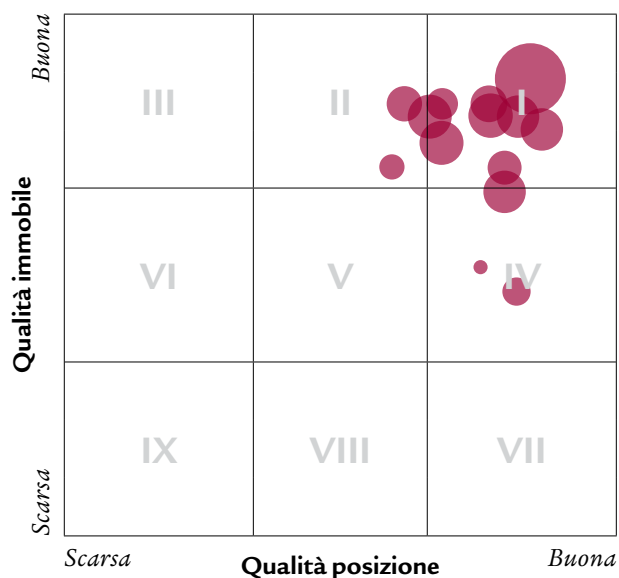
SwissLife

Apertura Gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG»



La Fondazione d'investimento Swiss Life prevede l'emissione di diritti del gruppo d'investimento «*Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG*» per un ammontare di circa 100 milioni di franchi. Il capitale sarà utilizzato per ridurre il grado di finanziamento esterno, per l'acquisto di nuovi immobili e per gli investimenti sostenibili in portafoglio. Il periodo di sottoscrizione è compreso tra il 4 ottobre e il 17 novembre 2023. L'emissione dei diritti avrà luogo il 5 dicembre 2023. L'apertura si rivolge a investitori esistenti e nuovi che ai sensi della legge svizzera sono considerati istituti di previdenza esonerati dall'obbligo fiscale.

Gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG»: profilo qualitativo



Performance favorita da una crescita selettiva

Negli ultimi anni, il gruppo d'investimento basato sul NAV ha riportato un andamento stabile e positivo in termini di rendimento e valore. La struttura selettiva del portafoglio, che punta chiaramente alla qualità, ha dato buoni risultati: dal lancio avvenuto nel 2017, il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» ha registrato un'ottima performance annua, pari al 4,96% (dati aggiornati al 31 agosto 2023). A fine agosto 2023 il gruppo d'investimento deteneva 14 immobili per un valore di mercato di circa 500 milioni di franchi.

Comprovata gestione immobiliare attiva

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza pluriennale e approfondite competenze nella gestione immobiliare e fornisce una gestione attiva dei contratti di locazione in collaborazione con LIVIT AG. Operiamo una gestione locazioni attiva, che comprende l'assistenza ravvicinata ai nostri locatari, l'elaborazione di strategie intelligenti per le locazioni e gli oggetti immobiliari, nonché il riposizionamento di superfici e interi immobili. Anche in un contesto di mercato impegnativo, la vantaggiosa ripartizione dell'utilizzo e la focalizzazione su una gestione attiva delle locazioni si rispecchiano in una quota di locazione superiore alla media pari al 98,5% (dati aggiornati al 31 agosto 2023).

Crescita prevista

A dicembre 2023 il gruppo d'investimento prevede l'acquisto di un immobile residenziale adatto alla terza età recentemente ultimato per un valore di mercato di circa 90 milioni di franchi. L'acquisto rafforzerebbe la diversificazione del portafoglio e la stabilità dei proventi. Si tratta di una casa plurifamiliare a Regensdorf che presenta una buona qualità e un'ottima posizione. I 130 appartamenti sono completamente affittati. I cinque edifici sono stati costruiti senza barriere architettoniche secondo la norma SIA-500 e consentono dunque abitazioni a misura di persone anziane. Il complesso edilizio si trova in un quartiere residenziale tranquillo immerso nel verde, con ottimo allacciamento ai mezzi pubblici e nelle immediate vicinanze di negozi e zone ricreative.

Nuova acquisizione prevista a Regensdorf



Vano scale



Vista sud

Buoni motivi per investire

- Interessante *opportunità d'investimento tematica*, tenendo conto dell'evoluzione demografica
- Gruppo d'investimento immobiliare con *strategia ESG dedicata* e valutazione annuale degli aspetti di sostenibilità tramite *partecipazione al GRESB*
- *Collaborazione a lungo termine* con *partner* solidi ed esperti nei settori abitazioni per la terza età, cure sanitarie e sanità
- *Crescita qualitativa* tenendo conto dei driver futuri e delle dinamiche sociali
- *Investimento al valore d'inventario netto (NAV)* sotto forma di un gruppo d'investimento affermato ed *esente da imposte* della Fondazione d'investimento Swiss Life
- Valore aggiunto grazie alla *gestione immobiliare professionale* da un'unica fonte a opera di Swiss Life Asset Management AGs e LIVIT AG

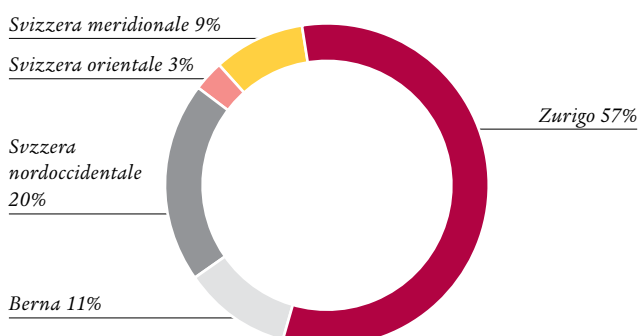
Cifre salienti

Valore di mercato	CHF 490,76 mio.
Pigioni (lorde) p.a.	CHF 15,77 mio.*
Numero di immobili	14
Superficie utile totale	53 864 m ²
Abitazioni senza soluzioni stazionarie	76,86%
Numero di posti di cura	127

Al 31.08.2023 (*al 30.06.2023)

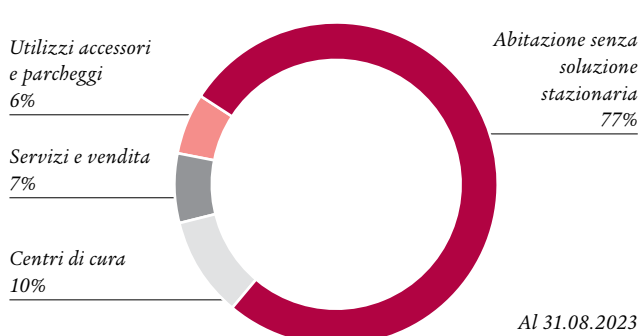
Suddivisione geografica

in % del valore di mercato



Destinazioni d'uso

in % del reddito locativo



Al 31.08.2023

Dati salienti dell'apertura

Nome	Gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG
ISIN / Valore	CH0385556482 38555648
Forma giuridica	Fondazione d'investimento per istituti di previdenza professionale esonerati dall'obbligo fiscale
Data di lancio	30 novembre 2017
Tipo d'emissione	Apertura con sottoscrizione di diritti
Volume di emissione	circa 100 mio. di franchi
Calcolo del prezzo di emissione	NAV aggiornato il 30 novembre 2023, più commissione di emissione
Commissione di emissione	1,0% ¹ a favore del gruppo d'investimento (protezione contro la diluizione)
Periodo di sottoscrizione	Dal 4 ottobre al 17 novembre 2023 (ore 16.00)
Emissione di diritti (valuta)	Martedì 5 dicembre 2023
Utilizzo del ricavo dell'emissione	Il capitale sarà utilizzato per ridurre il grado di finanziamento esterno, per l'acquisto di nuovi immobili e per gli investimenti sostenibili in portafoglio.
Benchmark	Indice immobiliare KGAST
Organo di gestione	Swiss Life Asset Management SA
Portfolio management	Swiss Life Asset Management SA
Perito incaricato delle stime immobiliari	Wüest Partner AG

¹ A causa del trasferimento pianificato di un singolo oggetto in un cantone con tasse di trasferimento vantaggiose, la commissione di emissione per garantire la protezione dalla diluizione può essere ridotta dal solito 2% all'1%.

Vantaggi essenziali

- ✓ Investimenti in immobili detenuti direttamente in Svizzera, con focalizzazione su immobili residenziali adatti alla terza età, istituti di cura, immobili sanitari e strutture per la promozione della salute. Possibilità di investire in un gruppo d'investimento con elevata componente residenziale
- ✓ Portafoglio con stato GRESB Green Star
- ✓ Immobili con rendimento e valore stabili, ubicati nelle grandi città svizzere e nei loro agglomerati
- ✓ Crescita qualitativa mediante investimenti diretti e conferimenti in natura

Investimento responsabile

Dal 2018, in veste di gestore patrimoniale incaricato, Swiss Life Asset Managers è firmataria dei Principi per l'Investimento Responsabile dell'ONU. Swiss Life Asset Managers integra sistematicamente fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nei suoi processi d'investimento e di gestione del rischio. Negli investimenti immobiliari vengono dunque applicati criteri corrispondenti sia in fase di acquisizione, sia in fase di gestione.



GRESB
★★★★☆ 2023

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.

Dal 2018 il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» partecipa inoltre all'annuale GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Dal 2019 il gruppo d'investimento ha ottenuto ogni anno il rating «Green Star», un riconoscimento per l'efficace integrazione dei fattori ESG negli investimenti immobiliari.

Fondazione d'investimento Swiss Life

Costituita nel 2001 da Swiss Life SA, la Fondazione d'investimento Swiss Life gestisce un patrimonio complessivo di circa 17 miliardi di franchi conferito da circa 700 fra casse pensioni e fondazioni collettive. Rientra, così, fra le cinque maggiori fondazioni d'investimento e annovera tra i suoi investitori più di un istituto di previdenza svizzero su due. La Fondazione d'investimento Swiss Life è rappresentata nella Conferenza degli amministratori di fondazioni di investimento (KGAST) ed è soggetta al controllo della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP).

Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza di 165 anni nella gestione dei valori patrimoniali del gruppo Swiss Life. Le origini nel settore assicurativo hanno avuto un impatto decisivo sulla filosofia d'investimento. In primo piano si collocano principi essenziali quali la salvaguardia dei valori, la realizzazione di proventi stabili e durevoli e la gestione responsabile dei rischi. Un approccio comprovato che Swiss Life Asset Managers rende accessibile anche a clienti terzi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo, Gran Bretagna e Paesi scandinavi.

Al 30 giugno 2023, Swiss Life Asset Managers gestiva un patrimonio di 250,1 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 105,4 miliardi di franchi per il settore degli investimenti per clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare leader¹ in Europa. 88,9 miliardi di franchi dei complessivi 250,1 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, assieme a Livit, complessivamente 21,9 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine giugno 2023 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 110,8 miliardi di franchi.

Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2200 collaboratrici e collaboratori in Europa.

¹ Sondaggio INREV sui gestori di fondi 2023 (attività in gestione al 31.12.2022)

Vita in piena libertà di scelta

Swiss Life sostiene le persone a vivere in piena libertà di scelta e a guardare al futuro con fiducia. Un obiettivo perseguito anche da Swiss Life Asset Managers: abbiamo lo sguardo puntato sul lungo termine e operiamo in modo responsabile. Forti del nostro know-how e della nostra esperienza, sviluppiamo soluzioni d'investimento

orientate al futuro. In questo modo aiutiamo le nostre clienti e i nostri clienti a raggiungere i propri obiettivi d'investimento a lungo termine. Ciò, a sua volta, consente alla loro clientela di pianificare a lungo termine e di agire in piena libertà di scelta.

Il prospetto è disponibile all'indirizzo www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Autore: Swiss Life Asset Management AG

Editore: Fondazione d'investimento Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, Telefono 043 547 71 11, fondazioneinvestimento@swisslife-am.com, www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Esclusione della responsabilità

La presente pubblicazione contiene pubblicità. Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non offriamo, tuttavia, alcuna garanzia su contenuto e completezza e decliniamo ogni responsabilità per eventuali perdite che potrebbero risultare dall'utilizzo di queste informazioni. L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia dell'evoluzione del valore attuale o futuro, né tantomeno rappresenta in alcun modo una garanzia per la futura evoluzione del valore o per il capitale. Questo documento può contenere affermazioni relative al futuro che si basano sulle nostre valutazioni e sulle nostre aspettative in un determinato momento. Diversi tipi di rischio e incertezze e l'influsso di altri fattori possono far in modo che l'andamento e i risultati effettivi si discostino notevolmente dalle previsioni espresse. Le informazioni qui contenute hanno finalità esclusivamente indicative e non sono da intendersi come documento cont-rattuale o come consulenza finanziaria. La cerchia degli investitori dei gruppi d'investimento della Fondazione d'investimento Swiss Life si limita agli istituti del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituti esonerati dall'obbligo fiscale con sede in Svizzera e che secondo l'oggetto sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituti, sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA e investono presso la fondazione esclusivamente capitali per questi istituti. È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, tel. 043 547 71 11 e alla pagina web www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento. Le informazioni, i dati e le analisi sull'evoluzione passata del valore e dei prezzi e sugli aspetti ESG non sono da considerarsi indicazioni o garanzia di sviluppi, analisi, pronostici o previsioni futuri. L'evoluzione passata degli aspetti ESG non è da considerarsi indicazione o garanzia di analisi, pronostici o previsioni futuri. Essi non costituiscono né una garanzia di futura evoluzione positiva del valore e dei prezzi, né una garanzia di un'evoluzione positiva degli aspetti ESG. «Swiss Life Asset Managers» è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life. Maggiori informazioni al sito www.swisslife-am.com. Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. Contatto: info@swisslife-am.com. Zurigo, settembre 2023

Ulteriori informazioni sono reperibili anche al sito:

www.swisslife-am.com