

Rapporto annuale *2019/2020*

Fondazione d'investimento Swiss Life

Sommario

3	Premessa
4	Evoluzione della Fondazione d'investimento
5	Situazione economica
6	Evoluzione del mercato finanziario
7	Politica d'investimento
11	Conti annuali dei gruppi d'investimento
12	Obbligazioni CHF Svizzera
	Obbligazioni CHF Estero
13	Obbligazioni Global (CHF hedged)
	Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)
14	Obbligazioni Global Imprese Short Term (CHF hedged)
	Obbligazioni Global Imprese (CHF hedged)
15	Obbligazioni Emerging Markets Imprese Short Term (CHF hedged)
	Obbligazioni Emerging Markets Imprese (CHF hedged)
16	Azioni Svizzera
	Azioni Svizzera Large Caps Indicizzati
17	Azioni Svizzera Small & Mid Caps
	Azioni Svizzera Protect
18	Azioni Estero
	Azioni Global Small Caps
19	Azioni Emerging Markets
	Azioni Estero Protect (CHF hedged)
20	Azioni Global Protect Flex (CHF hedged)
21	Fondi immobiliari Svizzera
	Senior Secured Loans (CHF hedged)
22	Immobili Svizzera
	Immobili Svizzera Terza età e Sanità
24	Immobili commerciali Svizzera
26	LPP-Mix 15
	LPP-Mix 25
27	LPP-Mix 35
	LPP-Mix 45
28	LPP-Mix 75
29	Conto annuale del patrimonio di base
30	Allegato al conto annuale
45	Rapporto dell'ufficio di revisione
47	Organi e titolari di funzioni

Allegati:

Fact sheet di tutti i gruppi d'investimento (stampa separata)

Data di stampa: 18 dicembre 2020

In caso di dubbio fa stato la versione in lingua tedesca.

Premessa

Nell'esercizio 2019 / 2020 la nostra fondazione d'investimento ha registrato, una volta di più, uno sviluppo molto positivo. A fine settembre 2020, alla conclusione del periodo in rassegna, erano 580 le casse pensioni e fondazioni collettive ad affidarci, come investitori, parte del proprio patrimonio di previdenza. Grazie a un'ulteriore crescita del 12% rispetto al periodo precedente, la Fondazione d'investimento Swiss Life, con un patrimonio complessivo di quasi 12 miliardi di franchi, ha consolidato la propria posizione di quinta fondazione d'investimento in Svizzera.

Sono risultate a più riprese situazioni di sottoscrizione con riparto in relazione alle aperture effettuate nel dicembre 2019 del gruppo d'investimento Immobili Svizzera (volume di circa 500 milioni di franchi) e del gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera (volume di circa 150 milioni di franchi). Anche l'apertura del gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità, offerta a fine marzo 2020, per un volume di sottoscrizione complessivo di 200 milioni di franchi, effettuata per la prima volta tramite chiamate di capitale, ha riscontrato grande interesse da parte degli investitori. La sottoscrizione con riparto, di tre volte superiore al previsto, anche in questo caso ha reso necessario effettuare riduzioni nell'assegnazione.

In seguito all'ulteriore ampliamento della gamma di prodotti, con il gruppo d'investimento "Senior Secured Loans (CHF hedged)", lanciato a fine gennaio 2020, che nel frattempo presenta un patrimonio complessivo di 35 milioni di franchi, la fondazione d'investimento ha potuto completare in modo ottimale l'offerta esistente nel settore a reddito fisso.

Nel settembre 2020 il consiglio di fondazione ha deciso il lancio di nuove offerte d'investimento in valori reali che, nell'attuale contesto d'investimento, offrono opportunità particolarmente interessanti. Si tratta di gruppi d'investimento nei settori Immobili Europa Industria e Logistica nonché Infrastruttura globale. Il gruppo d'investimento Infrastruttura globale è particolarmente adatto anche come prodotto di base in vista della nuova quota di infrastrutture introdotta nell'OPP 2.

Nel periodo in rassegna il consiglio di fondazione si è riunito in occasione di cinque sedute e, a causa della situazione connessa al coronavirus, ha tenuto quattro sedute straordinarie tramite videoconferenze. Ringrazio i membri del consiglio di fondazione per il costante impegno profuso e il sostegno fornito. A voi, stimati investitori, va un particolare ringraziamento per la fiducia dimostrata nei confronti della nostra fondazione d'investimento.



Hans-Peter Conrad Presidente del consiglio di fondazione

Evoluzione della Fondazione d'investimento

SVILUPPO DEL PATRIMONIO

in mille CHF	Patrimonio al 01.10.2019	Afflusso o deflusso	Influenza sul mercato	Patrimonio al 30.09.2020
Gruppi d'investimento				
Obbligazioni CHF Svizzera	509 371	31 799	- 8 522	532 648
Obbligazioni CHF Estero	289 580	3 174	- 3 627	289 127
Obbligazioni Global (CHF hedged)	70 929	- 13 808	1 618	58 739
Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)	611 050	- 170 992	6 641	446 699
Obbligazioni Global Imprese Short Term (CHF hedged)	1 166 044	124 680	14 868	1 305 592
Obbligazioni Global Imprese (CHF hedged)	753 126	381 918	64 156	1 199 200
Obbligazioni Emerging Markets Imprese Short Term (CHF hedged)	228 058	- 12 479	3 787	219 366
Obbligazioni Emerging Markets Imprese (CHF hedged)	251 213	20 187	8 482	279 882
Azioni Svizzera	237 566	50 262	9 729	297 557
Azioni Svizzera Large Caps Indicizzati	124 241	49 196	4 298	177 735
Azioni Svizzera Small & Mid Caps	50 719	- 8 626	3 318	45 411
Azioni Svizzera Protect	190 206	- 105 098	- 3 537	81 571
Azioni Estero	209 570	171 557	6 224	387 351
Azioni Global Small Caps	13 685	36 611	- 3 850	46 446
Azioni Emerging Markets	49 638	27 897	9 306	86 841
Azioni Estero Protect (CHF hedged)	284 878	- 214 261	- 4 709	65 908
Azioni Global Protect Flex (CHF hedged)	784 397	202 480	5 803	992 680
Immobili Svizzera	2 046 187	546 537	112 927	2 705 651
Immobili Svizzera Terza età e Sanità	191 271	40 274	11 619	243 164
Immobili commerciali Svizzera	1 069 967	152 406	50 283	1 272 656
Fondi immobiliari Svizzera	209 851	59 010	19 157	288 018
Strategie d'investimento alternative liquide (CHF hedged)	0	35 205	- 293	34 912
Senior Secured Loans (CHF hedged)	54 337	- 53 483	- 854	0
LPP-Mix 15	171 172	28 323	3 214	202 709
LPP-Mix 25	637 732	29 089	9 417	676 238
LPP-Mix 35	203 353	18 744	3 867	225 964
LPP-Mix 45	243 488	28 374	5 505	277 367
LPP-Mix 75	9 019	18 541	959	28 519
Total	10 660 648	1 477 517	329 786	12 467 951
Netto dopo deduzione dei doppi conteggi	9 506 846	1 354 445	350 616	11 211 907
Patrimonio complessivo senza doppi conteggi	10 289 005	n.a.	n.a.	11 886 086

CIFRE SALIENTI RELATIVE AL RISCHIO SECONDO LE ISTRUZIONI CAV PP 05/2013

Le seguenti cifre salienti relative al rischio sono contenute nei fact sheet mensili:

- Indice di Sharpe
- Tracking error
- Information ratio
- Fattore beta
- Jensen's Alpha
- Massimo drawdown e recovery period
- Duration modificata

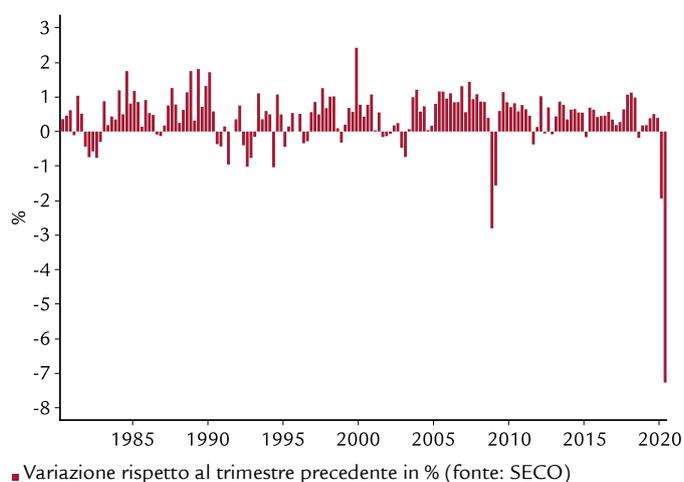
I fact sheet vengono pubblicati alla pagina Internet www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento.

Contesto economico

Nell'ultimo trimestre 2019 la crescita globale è rallentata, in particolare nell'industria automobilistica tedesca, dove si sono accumulate tendenze recessive, fatto riscontrato anche dai fornitori svizzeri. La Fed, banca centrale statunitense, ha nuovamente ridotto i tassi guida e la nuova presidente della BCE, Christine Lagarde, ha mantenuto la politica dei tassi negativi del suo predecessore Mario Draghi. L'8 gennaio 2020 la Neue Zürcher Zeitung NZZ informava per la prima volta circa l'insorgenza di una misteriosa malattia polmonare che colpiva la Cina. Nel giro di poche settimane è risultato chiaro che questa notizia preannunciava una crisi sanitaria mondiale e la recessione più grave da decenni. L'11 marzo l'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) ha definito la diffusione del Covid-19 non più un'epidemia, ma una pandemia. A quel momento la situazione nel Nord Italia era già fuori controllo. Già verso la fine del primo trimestre 2020 gli appelli a osservare una rigorosa igiene e a mantenere le distanze nonché il divieto di grandi eventi hanno determinato il crollo dell'attività economica in Europa. Il 16 marzo il Consiglio federale ha proclamato per la Svizzera la "situazione straordinaria", accompagnata da rigorose misure di contenimento. Obiettivo delle varie decisioni: evitare il sovraccarico del sistema sanitario. Mentre Paesi come Taiwan, Corea, Germania e Svizzera sono riusciti in tempi relativamente brevi a tenere sotto controllo l'epidemia, la situazione in alcune regioni d'Italia, della Spagna o della Francia o anche a New York a momenti è stata disastrosa. I sintomi di crisi hanno riguardato anche i mercati azionari. L'indice azionario mondiale MSCI tra il 19 febbraio e il 23 marzo è crollato del 32%. La particolare natura della crisi ha permesso ai responsabili di contrattaccare per tempo, adottando vigorose misure di politica monetaria e fiscale. In marzo, ad esempio, la banca centrale statunitense ha proceduto a ulteriori riduzioni dei tassi d'interesse, accompagnate dall'annuncio di nuovi acquisti obbligazionari. Sempre a marzo, il congresso degli Stati Uniti ha varato un grande pacchetto congiunturale che ha trovato concordi tutte le fazioni. Anche in Svizzera si è agito rapidamente: già in marzo è stato creato un ampio pacchetto fiscale, tra l'altro sotto forma di crediti ponte COVID-19, per sostenere le imprese con problemi di liquidità. In luglio, come misura a più ampio respiro, i Paesi membri dell'UE si sono impegnati a creare un fondo per la ricostruzione dotato di 750 miliardi di euro. Nonostante tutte queste misure, il crollo dell'offerta sull'economia mondiale ha segnato la più grande recessione da decenni. In Svizzera il prodotto interno lordo (PIL) è diminuito dell'1,9% già nel primo trimestre, per poi crollare del 7,3% nel secondo. Il rapido sostegno a livello di politica fiscale alle imprese, la composizione vantaggiosa del settore industriale e l'allentamento relativamente precoce delle misure di contenimento hanno contribuito a far sì che la Svizzera, finora, se la sia cavata piuttosto bene in questa fase recessiva. In altre regioni il crollo è stato molto più drammatico: nel Regno Unito il PIL nel secondo trimestre è crollato del 19,8%. India e Perù sono stati tra i Paesi economicamente più colpiti.

La Cina è servita da modello per gli altri Paesi: uscita presto dal lockdown, nel secondo trimestre è già riuscita a incrementare il suo PIL. Con il graduale allentamento delle misure di contenimento, anche in Europa a partire da metà maggio è iniziata una ripresa della dinamica economica. La recessione si è quindi rivelata, da un lato, assai violenta e, dall'altro, di molto breve durata. Questa evoluzione e la rete di sicurezza, alimentata dalla politica monetaria e fiscale, già a partire da aprile hanno determinato una forte ripresa dei mercati azionari. Verso fine esercizio si sono, tuttavia, moltiplicati i segnali che facevano temere una seconda ondata di pandemia, con il rischio di mettere a repentaglio la ripresa congiunturale europea.

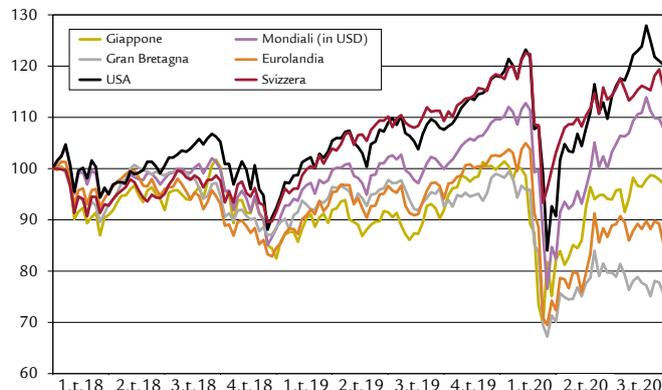
Svizzera: peggiore recessione da decenni
(prodotto interno lordo reale)



MACROBOND

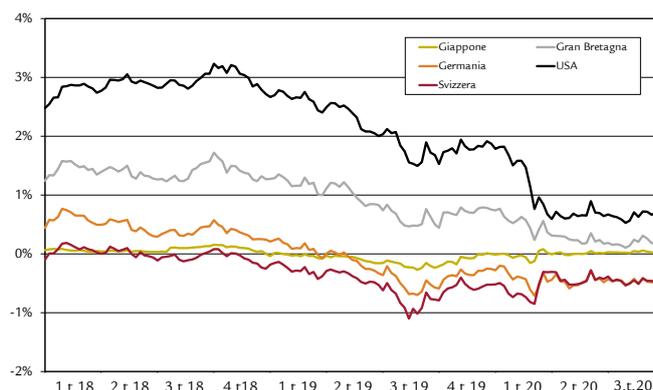
Evoluzione del mercato finanziario

Mercati azionari (evoluzione in valuta locale)



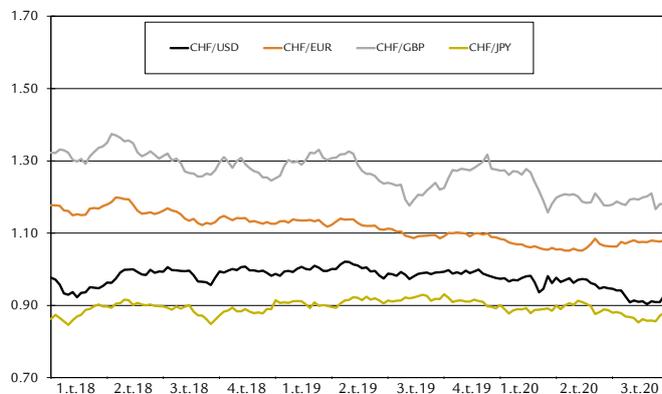
L'ultimo trimestre 2019 è stato positivo sul fronte dei mercati azionari. La prospettiva del perdurare dei bassi tassi d'interesse, nonché una temporanea distensione nella guerra commerciale tra Stati Uniti e Cina e nelle trattative sulla Brexit, hanno sostenuto i corsi. Il 19 febbraio 2020 la tendenza al rialzo delle borse, pressoché ininterrotta da marzo 2009, ha subito una brusca battuta d'arresto, causata da sempre più evidenti segni di pandemia globale. I principali indici rappresentativi sono crollati di circa il 30% sull'arco del tempo fino a metà marzo. La politica monetaria e fiscale si è scontrata con grande vigore e rapidità con l'attuale crisi economica, tuttavia le azioni si sono notevolmente riprese già a partire dal secondo trimestre 2020.

Tassi d'interesse a lungo termine (titoli di stato decennali)



All'inizio della recessione causata dallo scoppio della pandemia, in molti Paesi i rendimenti sulle obbligazioni di debitori statali sono saliti, essendo sorti dubbi su come finanziare i pacchetti fiscali. Già nel secondo trimestre la rapida reazione della politica monetaria, tesa ad accompagnare le misure congiunturali adottate, ha bloccato questa evoluzione. In Svizzera, a partire da metà aprile i rendimenti delle obbligazioni della Confederazione hanno registrato una nuova tendenza al ribasso. Nel corso dell'esercizio le banche centrali hanno fatto presente a Svizzera, eurozona e Stati Uniti la propria intenzione di mantenere, nei prossimi anni, una politica monetaria estremamente blanda.

Corsi del cambio



La crisi del 2020 ha determinato un'ulteriore rivalutazione del franco svizzero. A differenza della crisi del debito europea, questa volta è stato il dollaro statunitense a registrare una quotazione nettamente inferiore su base annua. Se il 1° ottobre 2019 il franco veniva ancora scambiato in parità con il dollaro, un anno dopo, il biglietto verde costava solo 92 centesimi. Dalle cifre della Banca nazionale svizzera risulta che nel primo semestre 2020 essa ha operato interventi dell'ammontare di 90 miliardi di franchi per evitare un'ulteriore rivalutazione. La stabilizzazione economica da maggio ha comunque contribuito a una distensione nella ragione di scambio con l'euro.

Politica d'investimento

OBBLIGAZIONI CHF SVIZZERA – La pandemia di coronavirus ha causato forti turbolenze sul mercato finanziario svizzero. Mentre all'inizio del periodo in rassegna i premi di rischio per le obbligazioni societarie sono costantemente diminuiti, lo scoppio della pandemia ha determinato un brusco aumento. In brevissimo tempo i credit spread sono triplicati. Al contempo si è verificato un aumento dei tassi d'interesse, in quanto a scopi di liquidità era possibile vendere solo obbligazioni della Confederazione e obbligazioni a breve termine di ottima qualità. Dalla bassa liquidità del mercato sono conseguiti margini del corso lettera molto elevati, spesso di cinque, dieci o più punti percentuali. A partire da aprile le misure di sostegno delle banche centrali e dei governi hanno determinato una distensione della situazione. Successivamente tassi d'interesse e credit spread sono diminuiti e la liquidità del mercato si è normalizzata. Nel corso dell'intero periodo in rassegna i tassi d'interesse e i credit spread sono saliti leggermente, determinando un rendimento assoluto negativo del gruppo d'investimento. In termini relativi, il risultato è equilibrato. Dato l'ampliamento dei credit spread, l'aumento del rischio di credito ha fornito un contributo negativo al risultato, fatto che, oltre al posizionamento della curva dei tassi d'interesse, ha permesso di realizzare un maggiore rendimento corrente.

OBBLIGAZIONI CHF ESTERO – Anche il rendimento del segmento estero nel periodo in rassegna è stato negativo, sebbene in misura meno marcata rispetto al segmento nazionale. Il segmento estero è stato maggiormente colpito dall'aumento del rischio di credito a causa dell'incremento dei credit spread, ma l'aumento dei tassi d'interesse ha avuto un effetto minore a causa della duration più bassa. Da un punto di vista relativo, anche questo risultato è equilibrato. L'aumento del rischio di credito ha avuto anche qui un impatto negativo sul risultato, circostanza però compensata dalla crescita del rendimento corrente, dal contributo della curva dei tassi e dalla selezione di titoli.

OBBLIGAZIONI GLOBAL (CHF HEDGED) – Il gruppo d'investimento è composto da titoli di stato e obbligazioni societarie. Nel periodo in rassegna le obbligazioni societarie erano leggermente sovrapponderate rispetto ai titoli di stato. Questo posizionamento si è rivelato vantaggioso, dato il maggiore rendimento delle obbligazioni societarie.

OBBLIGAZIONI GLOBAL STATI+ (CHF HEDGED) – Sulla scia del calo dei tassi di mercato, il rendimento assoluto del gruppo d'investimento è stato positivo. Inoltre, rispetto al benchmark, è stata realizzata una sovraperformance. Grazie alla maggiore duration USD, il gruppo d'investimento ha beneficiato del calo dei tassi d'interesse negli Stati Uniti. Inoltre, la duration più lunga in yen e, in misura minore, in euro ha contribuito positivamente al rendimento relativo. L'esposizione verso emittenti SSA si è inizialmente rivelata negativa. La crisi legata al coronavirus ha comportato un notevole ampliamento dello spread (per i "Sovereigns" a 260 e per le "Local Authorities" a 175 punti base). Il rapido intervento delle banche centrali ha determinato una distensione, seguita da una forte limitazione degli spread. Pertanto, da aprile il gruppo d'investimento ha beneficiato dell'aumento del rischio di credito. A seguito della buona performance in tutte le valute principali, i rischi sono stati fortemente ridotti. Grazie alla sottoponderazione del dollaro e alla decisione di non investire in mercati valutari più piccoli, è inoltre stato possibile mantenere bassi i costi di copertura.

OBBLIGAZIONI GLOBAL IMPRESE SHORT TERM (CHF HEDGED) – All'inizio del periodo in rassegna il contesto delle obbligazioni societarie a breve durata era ancora relativamente costruttivo e i premi di rischio si stabilizzavano gradualmente, trend conclusosi rapidamente allo scoppio della crisi del coronavirus. A marzo i credit spread si sono allargati, in tempi record, a un livello record nel raffronto pluriennale. Gli interventi delle banche centrali e i pacchetti di aiuti dei governi hanno in seguito favorito una ripresa quasi altrettanto rapida. Assieme al calo dei tassi d'interesse, ciò ha determinato una performance assoluta decisamente positiva. Dato il posizionamento più difensivo, il gruppo d'investimento è sceso leggermente sotto il benchmark.

OBBLIGAZIONI GLOBAL IMPRESE (CHF HEDGED) – Nel periodo in rassegna i credit spread per le obbligazioni societarie sono stati fortemente stimolati sia dal crollo della congiuntura dovuto alla pandemia, che dalle successive misure di sostegno della politica monetaria messe in atto dalle banche centrali. All'inizio dell'esercizio in rassegna l'umore positivo del mercato ha comportato un calo dei credit spread. In marzo, a causa delle misure di lockdown, si è registrato un forte crollo della congiuntura globale,

con conseguenti maggiore correzione sui mercati finanziari e forte ampliamento dei credit spread per le obbligazioni societarie. In seguito le banche centrali hanno adottato ampie misure di allentamento a sostegno dei mercati finanziari. Hanno dato un apporto particolare alla ripresa i programmi di acquisto di obbligazioni della Fed e della BCE; in primis gli acquisti di obbligazioni societarie hanno animato l'umore sui mercati del credito. Nel periodo in rassegna il gruppo d'investimento ha realizzato proventi molto positivi, grazie al forte calo dei tassi di mercato e a credit spread moderatamente più elevati. Il risultato è stato confortante anche in termini relativi. Il cauto posizionamento del rischio di credito e una buona selezione di titoli hanno permesso di sovraperformare rispetto al benchmark.

OBBLIGAZIONI EMERGING MARKETS IMPRESE SHORT TERM (CHF HEDGED) – Nel periodo in rassegna anche il gruppo d'investimento per obbligazioni a breve durata di Paesi emergenti presenta un rendimento positivo. Data la duration più bassa, il loro numero è stato più contenuto. Il rendimento relativo è stato leggermente negativo. I prestiti obbligazionari a breve hanno registrato un'evoluzione migliore rispetto al mercato generale, per cui il cauto posizionamento del rischio è stato svantaggioso.

OBBLIGAZIONI EMERGING MARKETS IMPRESE (CHF HEDGED) – Nel periodo in rassegna, a seguito della pandemia, i credit spread per obbligazioni societarie di Paesi emergenti hanno presentato un'evoluzione molto volatile. All'inizio del 2020 la situazione era ancora tranquilla. In gennaio e febbraio il mini-deal tra Stati Uniti e Cina, firmato a dicembre 2019, ha determinato una forte domanda di obbligazioni di Paesi emergenti. A marzo, quando gli effetti del coronavirus hanno presentato contorni più chiari e in molti Paesi è stato imposto il lockdown, si è verificata una forte correzione. I credit spread sono aumentati di oltre 200 punti base in meno di un mese. Grazie alle misure di aiuto delle banche centrali e dei governi, dopo il sell off si è assistito a un forte movimento contrario. In agosto la categoria d'investimento aveva compensato il grosso delle perdite. Nell'ultimo mese del periodo in rassegna il rally è, tutta via, giunto al termine. Una possibile seconda ondata e l'incertezza circa la ripresa economica hanno pesato sull'umore del mercato. Nel periodo in rassegna il gruppo d'investimento ha

maturato un rendimento positivo dovuto a tassi di mercato più bassi e a credit spread solo leggermente più elevati. Inoltre, grazie al posizionamento del rischio conservativo, è stato possibile realizzare un rendimento relativo leggermente positivo.

AZIONI SVIZZERA – Sino a fine gennaio, quando il coronavirus è diventato un tema d'attualità, i mercati azionari in rialzo determinavano un andamento positivo dei corsi. Il mercato azionario svizzero non ha potuto sottrarsi alle successive turbolenze causate dal coronavirus, tuttavia si è poi ripreso, in sintonia con i mercati globali. Il gruppo d'investimento viene gestito in base all'approccio "core-satellite". Il manager dei titoli a bassa e media capitalizzazione, con il suo stile d'investimento attivo, ha sovraperformato il proprio benchmark. La sovraperponderazione dei valori industriali e la sottoperponderazione dei finanziari hanno avuto un effetto positivo sulla performance relativa. Per contro, la sottoperponderazione nel farmaceutico non ha dato frutti. La quota di imprese a grande capitalizzazione a copertura passiva (core) nel periodo in rassegna ha soddisfatto le aspettative. Al netto dei costi, il gruppo d'investimento ha eguagliato il proprio benchmark.

AZIONI SVIZZERA LARGE CAPS INDICIZZATE – Il gruppo d'investimento rappresenta, mediante strategia d'investimento passiva, lo SPI 20 con i 20 principali titoli dello Swiss Performance Index (SPI). In altre parole, i 20 titoli non vengono sottoperponderati o sovraperponderati con una gestione attiva. Il gruppo d'investimento ha maturato il rendimento atteso.

AZIONI SVIZZERA SMALL & MID CAPS – La sovraperponderazione di titoli industriali come Interroll, Belimo, Comet e Schweiter ha contribuito positivamente alla performance relativa quanto la sottoperponderazione dei finanziari. D'altro canto, la sottoperponderazione farmaceutica e il mantenimento del contante hanno pregiudicato il rendimento relativo. Negli ultimi dodici mesi il gruppo d'investimento ha superato il proprio benchmark.

AZIONI SVIZZERA PROTECT – Nel primo trimestre 2020 le perdite dovute alla strategia di copertura sono state nettamente ridotte rispetto all'universo d'investimento. Le opzioni put acquistate erano nel denaro e hanno così potuto esplicitare appieno il pro-

prio effetto protettivo. L'intervento delle banche centrali e una blanda politica fiscale, ha determinato la ripresa nel secondo trimestre; in questo caso l'acquisto di opzioni put e la vendita di call hanno ridotto la partecipazione al mercato. La volatilità è stata molto ridotta rispetto all'universo d'investimento.

AZIONI ESTERO – A febbraio e marzo il mercato azionario globale è stato violentemente colpito dal coronavirus, dopo che nei primi quattro mesi e mezzo del periodo in rassegna aveva proseguito la sua corsa iniziata a inizio 2019. Grazie alle misure di sostegno della politica fiscale e monetaria, di dimensioni finora sconosciute, i mercati azionari mondiali si sono tuttavia ripresi entro la fine del periodo in rassegna. Il gruppo d'investimento viene gestito in base all'approccio "core-satellite". Il satellite "Global Small Caps" ha sofferto della sovrapponderazione nel Regno Unito e della selezione dei titoli in Asia ex Giappone. Il satellite "Emerging Markets" ha superato il proprio benchmark grazie alla sovrapponderazione del settore informatico e alla sottoponderazione del finanziario nonché alla selezione di titoli nel caso dei materiali di base e in Russia. La quota delle imprese più grandi al mondo, con copertura passiva, ha raggiunto la performance prospettata. Grazie all'elevata sovraperformance delle azioni dei mercati emergenti, il gruppo d'investimento ha superato il proprio benchmark.

AZIONI GLOBAL SMALL CAPS – Il segmento di mercato delle imprese globali a bassa capitalizzazione non è riuscito a sottrarsi alla crisi COVID-19 e dopo un avvio positivo del periodo in rassegna ha perso notevolmente valore. Da metà marzo, come il resto del mercato, questo segmento si è sensibilmente ripreso. Nel periodo in rassegna il gruppo d'investimento ha beneficiato della sottoponderazione negli Stati Uniti e della selezione dei titoli nell'informatica e nel finanziario nonché negli Stati Uniti. Per contro, ha perso terreno a causa della sovrapponderazione nel Regno Unito e della selezione dei titoli in Asia ex Giappone. Il rendimento del gruppo d'investimento non ha raggiunto il benchmark.

AZIONI EMERGING MARKETS – Come gli altri mercati azionari, anche gli emergenti hanno sofferto della crisi del coronavirus, ma in seguito si sono ripresi altrettanto bene. Il gruppo d'investimento ha beneficiato della sovrapponderazione dell'informatica e della

sottoponderazione del finanziario. Inoltre è stata positiva la selezione di titoli nel settore dei materiali di base e in Russia. Per contro, la sovrapponderazione dei titoli energetici nonché la selezione dei titoli nel settore dei beni di consumo e in India hanno gravato sul rendimento relativo. Il gruppo d'investimento ha nettamente superato il proprio benchmark.

AZIONI ESTERO PROTECT (CHF HEDGED) – Nel primo trimestre 2020 le perdite dovute alla strategia di copertura sono state nettamente ridotte rispetto al mercato azionario globale. L'acquisto di opzioni put è stato dispendioso e questi titoli hanno così potuto sfruttare appieno il proprio effetto protettivo. L'intervento delle banche centrali, abbinato a una blanda politica fiscale, ha poi determinato la ripresa nel secondo trimestre; in questo caso l'acquisto di opzioni put e la vendita di call hanno ridotto la partecipazione al mercato. La volatilità è stata notevolmente ridotta rispetto all'universo d'investimento.

AZIONI GLOBAL PROTECT FLEX (CHF HEDGED) – Nel primo trimestre 2020 le perdite dovute alla strategia di copertura sono state nettamente ridotte rispetto al mercato azionario globale. L'acquisto di opzioni put è stato dispendioso e questi titoli hanno così potuto sfruttare appieno il proprio effetto protettivo. L'intervento delle banche centrali, abbinato a una blanda politica fiscale, ha poi determinato la ripresa nel secondo trimestre; in questo caso l'acquisto di opzioni put ha ridotto la partecipazione al mercato. Il management attivo ha fornito un contributo positivo; l'aumento straordinario del livello di copertura a fine gennaio 2020, poco prima dell'inizio della diffusione del COVID-19, e la decisione di non vendere i diritti legati alle opzioni call si sono rivelati estremamente vantaggiosi.

SENIOR SECURED LOANS (CHF HEDGED) – Il gruppo d'investimento è stato lanciato il 31 gennaio 2020. Gli otto mesi precedenti il bilancio d'esercizio di settembre sono stati fortemente caratterizzati dallo scoppio della pandemia. A partire da aprile le misure di sostegno delle banche centrali e dei governi hanno determinato una distensione della situazione. Sebbene nel periodo in rassegna il rendimento sia rimasto negativo, il gruppo d'investimento ha superato il benchmark, in base alla sovrapponderazione selettiva di singoli crediti nei settori tecnologia informatica, servizi e beni di consumo e alle relative sottoponderazioni nei

settori chimica e meccanica. Anche la relativa sovrapponderazione di crediti selettivi nei segmenti dell'Europa occidentale ha contribuito all'outperformance relativa. Il gruppo d'investimento mira a elevati proventi stabili con una volatilità dei prezzi minima e un'esigua duration dei tassi d'interesse. I senior secured loan offrono proventi correnti relativamente interessanti e, grazie alla loro remunerazione variabile, sono esposti a esigui rischi di variazione di tasso d'interesse. Come strumento d'investimento con copertura di prim'ordine, i senior secured loan realizza-no tassi di recupero più elevati in caso di inadempimenti rispetto alle obbligazioni high yield

GRUPPI D'INVESTIMENTO MISTI – Dopo un incoraggiante avvio del periodo in rassegna, a febbraio e marzo i mercati dei capitali globali sono stati duramente colpiti dalla pandemia. Oltre ai mercati azionari fortemente toccati, hanno sofferto anche i titoli di stato, anche quelli della Confederazione, considerati porti sicuri. Durante questo periodo i partecipanti al mercato hanno fatto ricorso ai contanti, ciò che ha ridotto i corsi dei titoli. Per contro, gli immobili basati sul NAV hanno contribuito ad attenuare lo shock pandemico. A partire da metà marzo le misure molto ampie della politica monetaria e fiscale hanno sostenuto i mercati dei capitali, cosicché alla fine del periodo in rassegna è risultata un'evoluzione positiva del valore. I gruppi d'investimento misti hanno beneficiato della sottoponderazione delle obbligazioni CHF, delle azioni estere e degli investimenti alternativi. Per contro, la sovrapponderazione dei titoli di stato globali e delle azioni a rischio controllato nonché la sottoponderazione delle obbligazioni societarie globali, delle obbligazioni societarie dei Paesi emergenti, delle azioni svizzere e degli immobili svizzeri basati sul NAV hanno gravato sulla performance relativa.

FONDI IMMOBILIARI SVIZZERA – Il gruppo d'investimento si concentra sui dieci fondi immobiliari svizzeri più grandi e liquidi negoziati alla Borsa svizzera. Nel periodo in rassegna il gruppo d'investimento ha adottato un'allocazione nei fondi immobiliari sottostanti analoga al benchmark.

IMMOBILI SVIZZERA – Trattasi di un gruppo d'investimento immobiliare ampiamente diversificato con focalizzazione sull'uso abitativo. A fine

esercizio la quota dei proventi da uso abitativo si è attestata al 75,5%. Grazie alla maggiore attenzione verso le attività di asset management, il tasso di perdita di reddito locativo nel portafoglio è stato ridotto al 2,7% (anno precedente: 3,5%), valore molto basso nel raffronto settoriale.

Il gruppo d'investimento ha registrato un'evoluzione soddisfacente nell'esercizio in rassegna. Al 30 settembre 2020 il valore venale del capitale d'investimento è salito a 3 043,0 milioni di franchi per via di un'apertura incl. Acquisto di un nuovo portafoglio, di altre transazioni e di una variazione positiva del valore (anno precedente: 2 494,8 milioni di franchi). Il portafoglio immobiliare comprendeva 235 immobili (anno precedente: 193).

Nel periodo in rassegna sono stati acquistati in tutto 46 immobili; 4 sono stati venduti. Gran parte degli immobili (38) è stata acquistata dopo l'apertura del gruppo d'investimento nel dicembre 2019, che ha suscitato grande interesse da parte degli investitori, con conseguenti situazioni di sottoscrizione con riparto. Cinque immobili situati nell'area metropolitana di Basilea sono stati trasferiti dalla Vorsorgestiftung der Rhenus Alpina AG al gruppo d'investimento nell'ambito di un conferimento in natura. Inoltre, sono stati acquistati un immobile a Zurigo e Aarau nonché un interessante sviluppo di progetti a San Gallo. Al contempo, nell'ambito di una revisione strategica del portafoglio, sono stati venduti quattro immobili di più piccole dimensioni. Nel complesso è stato possibile migliorare la già positiva diversificazione sotto il profilo della struttura d'età, della posizione geografica e della qualità.

L'elevata quota abitativa e l'ampia diversificazione hanno effetti molto stabilizzanti nell'attuale situazione di mercato. Nell'anno in rassegna i redditi locativi previsti si sono attestati a 121,8 milioni di franchi. A causa del COVID-19 si sono registrate lievi perdite di reddito locativo (0,16%) rispetto agli affitti previsti. Nel complesso è maturato un allettante rendimento d'investimento del 4,77%.

IMMOBILI SVIZZERA TERZA ETÀ E SANITÀ – Questo gruppo è stato lanciato il 1° dicembre 2017 ed è focalizzato sugli investimenti diretti in abitazioni commisurate all'età, case con assistenza, istituti di cura e immobili sanitari in Svizzera.

In primavera 2020 è giunta a buon fine l'apertura del gruppo d'investimento a mezzo di chiamate di capitale. Le sottoscrizioni sono state tre volte maggiori del volume prefissato (200 milioni di franchi). I fondi supplementari della prima tranche sono stati utilizzati per ridurre i finanziamenti esterni e per l'acquisto di un immobile a Romanshorn e di un centro per anziani a Obergösgen.

A fine esercizio, il portafoglio immobiliare comprendeva dieci immobili. A seguito di diverse acquisizioni e a variazioni in positivo del valore, al 30 settembre 2020 il valore venale del capitale d'investimento è salito a 300,1 milioni di franchi (anno precedente: 226,6 milioni di franchi).

Dato l'accento posto sugli immobili per la terza età e la sanità, il gruppo d'investimento si contraddistingue per l'elevata resilienza nei confronti degli squilibri congiunturali. A fine esercizio il COVID-19 ha comportato perdite di reddito locativo lievi dello 0,03% rispetto agli affitti previsti. Nel complesso è maturato un rendimento d'investimento del 5,51%.

IMMOBILI COMMERCIALI SVIZZERA – Il gruppo d'investimento punta su immobili a uso commerciale con eccellente profilo di qualità. Nell'esercizio in rassegna il 40,7% dei proventi sono derivati da uso ufficio e il 33,6% da uso vendita. La quota dei proventi da uso abitativo si è attestata al 14,0%. Nonostante il difficile contesto sul mercato delle superfici commerciali, grazie alla gestione attiva il tasso di perdita di reddito locativo è stato ulteriormente ridotto al 3,0% (anno precedente: 4,0%).

Nell'esercizio concluso è stato acquistato un portafoglio immobiliare composto da sei immobili, acquisiti nel dicembre 2019 nell'ambito di un'apertura del gruppo d'investimento. È stato venduto un piccolo immobile non confacente alla strategia. Il portafoglio immobiliare al 30 settembre 2020 comprendeva 93 immobili. Grazie alle variazioni positive del valore e agli investimenti, il valore venale del capitale d'investimento è salito di 180,2 a 1 518,0 milioni di franchi.

Nell'intero esercizio in rassegna i redditi locativi previsti si sono attestati a 64,8 milioni di franchi. A seguito del COVID-19, il comparto d'investimento ha registrato perdite di reddito locativo minime dello 0,50% del reddito locativo previsto. Il portafoglio im-

mobiliare commerciale beneficia dell'elevata qualità della posizione e dell'oggetto immobiliare, che determina un'elevata idoneità alla locazione in ogni fase di mercato. Nel complesso è maturato un rendimento d'investimento del 4,37%.

Conti annuali dei gruppi d'investimento

CONTO PATRIMONIALE IN CHF	OBBLIGAZIONI CHF SVIZZERA		OBBLIGAZIONI CHF ESTERO	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	20 133.37	22 564.02	19 694.22	21 510.07
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	532 375 050.00	509 091 831.38	288 968 370.68	289 431 868.26
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri attivi	340 238.73	345 612.68	190 861.20	179 942.28
PATRIMONIO COMPLESSIVO	532 735 422.10	509 460 008.08	289 178 926.10	289 633 320.61
Passività	- 87 088.55	- 89 110.19	- 52 186.56	- 53 393.87
PATRIMONIO NETTO	532 648 333.55	509 370 897.89	289 126 739.54	289 579 926.74
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	3 884 253.48	3 946 750.48	2 176 032.00	2 048 406.48
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	358 443.08	758 519.18	242 100.68	546 152.03
TOTALE RICAVI	4 242 696.56	4 705 269.66	2 418 132.68	2 594 558.51
Oneri				
Interessi creditorî	- 2 891.45	- 4 596.35	- 1 347.96	- 3 579.75
Interessi negativi su averi bancari	- 719.35	- 302.25	- 1 292.50	- 568.10
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 333 349.65	- 329 857.41	- 198 642.30	- 196 697.68
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 176.00	- 80.00	- 176.00	- 80.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 319 079.78	- 161 009.95	- 223 515.68	- 299 240.58
TOTALE ONERI	- 656 216.23	- 495 845.96	- 424 974.44	- 500 166.11
RICAVO NETTO	3 586 480.33	4 209 423.70	1 993 158.24	2 094 392.40
Utili e perdite di capitali realizzati	1 039 376.37	1 384 880.28	199 111.03	52 373.46
UTILE REALIZZATO	4 625 856.70	5 594 303.98	2 192 269.27	2 146 765.86
Utili e perdite di capitali non realizzati	- 13 147 195.17	27 399 644.37	- 5 819 515.31	8 292 528.99
UTILE COMPLESSIVO	- 8 521 338.47	32 993 948.35	- 3 627 246.04	10 439 294.85
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	3 586 480.33	4 209 423.70	1 993 158.24	2 094 392.40
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	509 370 897.89	454 581 658.07	289 579 926.74	303 748 141.57
Sottoscrizioni	84 723 109.22	136 692 902.48	52 086 314.06	88 553 418.07
Riscatti	- 52 924 335.09	- 114 897 611.01	- 48 912 255.22	- 113 160 927.75
Utile complessivo	- 8 521 338.47	32 993 948.35	- 3 627 246.04	10 439 294.85
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	532 648 333.55	509 370 897.89	289 126 739.54	289 579 926.74
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	174.24	177.26	152.67	155.03
Numero di quote	1 036 216	982 948	705 047	666 738
Tranche PM *				
Valore di inventario	152.25	154.59	137.39	139.24
Numero di quote	2 312 676	2 167 941	1 320 971	1 337 386

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

CONTO PATRIMONIALE IN CHF	OBBLIGAZIONI GLOBAL (CHF HEDGED)		OBBLIGAZIONI GLOBAL STATI+ (CHF HEDGED)	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	6 091.26	19 444.42	20 663.00	18 305.68
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	58 667 547.82	70 827 319.52	445 932 713.38	610 414 866.24
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri attivi	113 127.40	139 172.70	789 653.50	658 528.50
PATRIMONIO COMPLESSIVO	58 786 766.48	70 985 936.64	446 743 029.88	611 091 700.42
Passività	- 47 494.32	- 56 676.91	- 43 670.22	- 42 138.26
PATRIMONIO NETTO	58 739 272.16	70 929 259.73	446 699 359.66	611 049 562.16
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	170.31	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	1 285 364.00	1 586 922.00	9 019 010.00	7 521 510.00
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	1 604.26	14 802.74	756 583.17	2 406 307.97
TOTALE RICAVI	1 286 968.26	1 601 895.05	9 775 593.17	9 927 817.97
Oneri				
Interessi creditorî	- 81.09	- 38.35	- 5 903.07	- 8 044.10
Interessi negativi su averi bancari	- 152.05	- 203.50	- 8 074.25	- 630.76
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 196 219.80	- 262 384.71	- 164 466.15	- 138 192.26
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 224.00	- 212.00	- 176.00	- 80.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 132 097.20	- 64 110.89	- 3 725 475.13	- 405 133.93
TOTALE ONERI	- 328 774.14	- 326 949.45	- 3 904 094.60	- 552 081.05
RICAVO NETTO	958 194.12	1 274 945.60	5 871 498.57	9 375 736.92
Utili e perdite di capitali realizzati	151 539.32	- 7 024 820.67	5 782 989.44	- 850 818.10
UTILE REALIZZATO	1 109 733.44	- 5 749 875.07	11 654 488.01	8 524 918.82
Utili e perdite di capitali non realizzati	508 074.61	9 629 448.03	- 5 012 931.19	27 800 108.25
UTILE COMPLESSIVO	1 617 808.05	3 879 572.96	6 641 556.82	36 325 027.07
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	958 194.12	1 274 945.60	5 871 498.57	9 375 736.92
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	70 929 259.73	223 486 373.03	611 049 562.16	378 406 022.17
Sottoscrizioni	347 228.74	4 998 824.65	130 443 268.05	267 746 631.99
Riscatti	- 14 155 024.36	- 161 435 510.91	- 301 435 027.37	- 71 428 119.07
Utile complessivo	1 617 808.05	3 879 572.96	6 641 556.82	36 325 027.07
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	58 739 272.16	70 929 259.73	446 699 359.66	611 049 562.16
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	139.53	135.58	125.78	124.06
Numero di quote	420 874	523 064	472 630	483 191
Tranche PM *				
Valore di inventario	138.67	134.32	129.36	127.25
Numero di quote	100	100	2 993 500	4 331 000

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

	OBBLIGAZIONI GLOBAL IMPRESE SHORT TERM (CHF HEDGED)		OBBLIGAZIONI GLOBAL IMPRESE (CHF HEDGED)	
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	19 953.46	13 275.13	19 841.46	17 977.93
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	1 302 914 589.66	1 163 870 423.56	1 197 437 928.96	751 581 548.48
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri attivi	2 724 418.88	2 225 336.40	1 866 889.40	1 611 258.67
PATRIMONIO COMPLESSIVO	1 305 658 962.00	1 166 109 035.09	1 199 324 659.82	753 210 785.08
Passività	- 67 433.36	- 65 470.02	- 124 177.49	- 84 481.15
PATRIMONIO NETTO	1 305 591 528.64	1 166 043 565.07	1 199 200 482.33	753 126 303.93
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	31 130 482.48	27 393 104.00	21 334 684.01	18 834 310.47
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	3 026 479.81	3 784 655.59	10 918 655.23	3 318 556.21
TOTALE RICAVI	34 156 962.29	31 177 759.59	32 253 339.24	22 152 866.68
Oneri				
Interessi creditorî	- 11 372.99	- 6 469.09	- 14 093.41	- 4 727.35
Interessi negativi su averi bancari	- 2 713.55	- 1 323.55	- 1 593.00	- 1 048.65
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 240 337.30	- 223 739.65	- 376 875.61	- 295 077.79
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 176.00	- 80.00	- 176.00	- 80.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 1 209 545.87	- 896 111.49	- 770 614.83	- 1 473 603.83
TOTALE ONERI	- 1 464 145.71	- 1 127 723.78	- 1 163 352.85	- 1 774 537.62
RICAVO NETTO	32 692 816.58	30 050 035.81	31 089 986.39	20 378 329.06
Utili e perdite di capitali realizzati	- 5 631 393.16	- 3 467 355.63	1 099 485.19	- 2 338 639.80
UTILE REALIZZATO	27 061 423.42	26 582 680.18	32 189 471.58	18 039 689.26
Utili e perdite di capitali non realizzati	- 12 193 370.96	- 9 371 743.94	31 967 167.95	38 222 840.72
UTILE COMPLESSIVO	14 868 052.46	17 210 936.24	64 156 639.53	56 262 529.98
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	32 692 816.58	30 050 035.81	31 089 986.39	20 378 329.06
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	1 166 043 565.07	941 230 342.84	753 126 303.93	546 771 764.53
Sottoscrizioni	225 606 332.87	272 851 873.93	447 150 099.20	235 309 156.95
Riscatti	- 100 926 421.76	- 65 249 587.94	- 65 232 560.33	- 85 217 147.53
Utile complessivo	14 868 052.46	17 210 936.24	64 156 639.53	56 262 529.98
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	1 305 591 528.64	1 166 043 565.07	1 199 200 482.33	753 126 303.93
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	102.27	101.45	138.75	132.24
Numero di quote	1 121 735	1 099 447	979 894	653 263
Tranche PM *				
Valore di inventario	103.88	102.82	144.21	136.93
Numero di quote	11 463 647	10 256 156	7 372 598	4 869 248

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

	OBBLIGAZIONI EMERGING MARKETS IMPRESE SHORT TERM (CHF HEDGED)		OBBLIGAZIONI EMERGING MARKETS IMPRESE (CHF HEDGED)	
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	48 614.19	37 525.96	48 107.32	34 828.93
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	219 359 507.94	228 067 053.55	279 913 366.35	251 253 802.25
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri attivi	0.00	0.00	0.00	0.00
PATRIMONIO COMPLESSIVO	219 408 122.13	228 104 579.51	279 961 473.67	251 288 631.18
Passività	- 42 517.95	- 46 844.16	- 79 074.34	- 75 472.67
PATRIMONIO NETTO	219 365 604.18	228 057 735.35	279 882 399.33	251 213 158.51
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	- 14 543.25	- 24 968.15	- 25 004.89	- 43 063.93
TOTALE RICAVI	- 14 543.25	- 24 968.15	- 25 004.89	- 43 063.93
Oneri				
Interessi creditorî	- 2 083.48	- 2 120.59	- 796.64	- 3 251.34
Interessi negativi su averi bancari	- 451.60	- 1 929.95	- 1 348.35	- 2 822.90
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 169 599.80	- 166 182.39	- 293 675.03	- 280 682.46
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 176.00	- 80.00	- 176.00	- 80.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	20 967.38	7 968.29	7 645.86	41 836.63
TOTALE ONERI	- 151 343.50	- 162 344.64	- 288 350.16	- 245 000.07
RICAVO NETTO	- 165 886.75	- 187 312.79	- 313 355.05	- 288 064.00
Utili e perdite di capitali realizzati	343 263.21	- 119 079.60	1 494 056.01	1 026 631.14
UTILE REALIZZATO	177 376.46	- 306 392.39	1 180 700.96	738 567.14
Utili e perdite di capitali non realizzati	3 609 616.50	4 033 748.87	7 301 837.83	18 223 948.01
UTILE COMPLESSIVO	3 786 992.96	3 727 356.48	8 482 538.79	18 962 515.15
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	- 165 886.75	- 187 312.79	- 313 355.05	- 288 064.00
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	228 057 735.35	131 008 356.01	251 213 158.51	152 441 652.06
Sottoscrizioni	34 215 219.25	107 096 929.15	53 644 234.89	139 400 323.93
Riscatti	- 46 694 343.38	- 13 774 906.29	- 33 457 532.86	- 59 591 332.63
Utile complessivo	3 786 992.96	3 727 356.48	8 482 538.79	18 962 515.15
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	219 365 604.18	228 057 735.35	279 882 399.33	251 213 158.51
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	99.85	98.38	105.05	102.20
Numero di quote	616 200	687 300	565 324	531 624
Tranche PM *				
Valore di inventario	100.66	98.91	106.77	103.31
Numero di quote	1 568 000	1 622 200	2 065 200	1 905 700

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

	AZIONI SVIZZERA		AZIONI SVIZZERA LARGE CAPS INDICIZZATI	
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	367 399.28	145 133.01	20 405.03	20 470.71
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	296 838 781.00	237 112 849.50	177 376 827.18	123 983 458.71
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri attivi	481 260.00	420 370.00	338 059.05	237 663.75
PATRIMONIO COMPLESSIVO	297 687 440.28	237 678 352.51	177 735 291.26	124 241 593.17
Passività	- 130 234.99	- 112 150.66	- 352.09	- 477.18
PATRIMONIO NETTO	297 557 205.29	237 566 201.85	177 734 939.17	124 241 115.99
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	432.47	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	5 493 600.00	4 803 200.00	3 860 883.00	2 708 325.00
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	941 188.60	319 825.73	390 137.51	319 479.05
TOTALE RICAVI	6 434 788.60	5 123 458.20	4 251 020.51	3 027 804.05
Oneri				
Interessi creditorî	- 2 041.54	- 199.05	- 1 831.00	- 1 096.91
Interessi negativi su averi bancari	- 1 239.60	- 674.10	- 306.55	- 196.65
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 465 831.91	- 409 746.73	- 738.56	- 667.31
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 224.00	- 212.00	- 181.00	- 83.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 512 622.99	- 490 019.77	- 229 244.80	- 305 272.80
TOTALE ONERI	- 981 960.04	- 900 851.65	- 232 301.91	- 307 316.67
RICAVO NETTO	5 452 828.56	4 222 606.55	4 018 718.60	2 720 487.38
Utili e perdite di capitali realizzati	4 617 028.83	8 928 204.02	839 192.01	1 010 970.74
UTILE REALIZZATO	10 069 857.39	13 150 810.57	4 857 910.61	3 731 458.12
Utili e perdite di capitali non realizzati	- 340 408.33	13 301 669.76	- 559 838.72	14 493 258.75
UTILE COMPLESSIVO	9 729 449.06	26 452 480.33	4 298 071.89	18 224 716.87
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	5 452 828.56	4 222 606.55	4 018 718.60	2 720 487.38
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	237 566 201.85	252 520 276.84	124 241 115.99	112 120 342.37
Sottoscrizioni	83 705 372.60	28 802 092.37	59 584 161.49	33 643 694.95
Riscatti	- 33 443 818.22	- 70 208 647.69	- 10 388 410.20	- 39 747 638.20
Utile complessivo	9 729 449.06	26 452 480.33	4 298 071.89	18 224 716.87
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	297 557 205.29	237 566 201.85	177 734 939.17	124 241 115.99
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	281.28	271.09	121.45	117.94
Numero di quote	782 720	657 810	4 100	4 100
Tranche PM *				
Valore di inventario	158.85	152.73	121.40	117.71
Numero di quote	487 212	387 900	1 460 000	1 051 400

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

CONTO PATRIMONIALE IN CHF	AZIONI SVIZZERA SMALL & MID CAPS		AZIONI SVIZZERA PROTECT	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	19 596.56	20 639.05	13 823 801.78	24 503 085.73
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	43 885 194.77	79 345 581.45
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	45 354 411.53	50 661 274.53	24 154 923.50	72 620 942.44
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	- 252 492.48	13 929 028.21
Altri attivi	37 529.25	37 124.40	24 519.64	23 391.10
PATRIMONIO COMPLESSIVO	45 411 537.34	50 719 037.98	81 635 947.21	190 422 028.93
Passività	- 134.38	- 188.24	- 65 332.76	- 216 407.01
PATRIMONIO NETTO	45 411 402.96	50 718 849.74	81 570 614.45	190 205 621.92
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00	24 400.87	32 756.71
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	428 655.00	416 784.00	275 770.39	266 117.45
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	48 724.74	34 656.25	0.00	22 696.47
TOTALE RICAVI	477 379.74	451 440.25	300 171.26	321 570.63
Oneri				
Interessi creditorii	- 132.28	- 242.53	- 1 682.70	- 143.15
Interessi negativi su averi bancari	- 349.80	- 59.50	- 380 345.26	- 342 988.16
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 248.67	- 231.27	- 1 505.29	- 1 514.76
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	- 234 097.32	- 290 993.56
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 181.00	- 83.00	- 2 115.09	- 1 170.45
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 38 542.33	- 42 216.19	119 693.19	0.00
TOTALE ONERI	- 39 454.08	- 42 832.49	- 500 052.47	- 636 810.08
RICAVO NETTO	437 925.66	408 607.76	- 199 881.21	- 315 239.45
Utili e perdite di capitali realizzati	383 195.82	- 1 378 597.01	9 725 274.40	- 7 879 021.52
UTILE REALIZZATO	821 121.48	- 969 989.25	9 525 393.19	- 8 194 260.97
Utili e perdite di capitali non realizzati	2 497 528.15	- 758 216.62	- 13 061 979.66	12 566 665.98
UTILE COMPLESSIVO	3 318 649.63	- 1 728 205.87	- 3 536 586.47	4 372 405.01
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	437 925.66	408 607.76	- 199 881.21	- 315 239.45
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	50 718 849.74	55 810 180.67	190 205 621.92	159 347 686.04
Sottoscrizioni	7 014 906.26	10 273 010.75	0.00	26 485 530.87
Riscatti	- 15 641 002.67	- 13 636 135.81	- 105 098 421.00	0.00
Utile complessivo	3 318 649.63	- 1 728 205.87	- 3 536 586.47	4 372 405.01
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	45 411 402.96	50 718 849.74	81 570 614.45	190 205 621.92
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	105.73	98.30	117.57	118.85
Numero di quote	1 100	1 100	3 000	3 000
Tranche PM *				
Valore di inventario	106.48	98.77	120.70	121.56
Numero di quote	425 400	512 400	672 900	1 561 743

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

	AZIONI ESTERO		AZIONI GLOBAL SMALL CAPS	
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	0.00	253 751.47	575 558.19	53 670.32
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	387 308 504.55	209 185 690.46	45 889 352.51	13 637 852.95
Strumenti finanziari derivati	- 155.58	158.09	0.00	0.00
Altri attivi	341 772.36	265 213.64	47.26	193.06
PATRIMONIO COMPLESSIVO	387 650 121.33	209 704 813.66	46 464 957.96	13 691 716.33
Passività	- 299 193.66	- 135 281.84	- 18 747.40	- 7 113.79
PATRIMONIO NETTO	387 350 927.67	209 569 531.82	46 446 210.56	13 684 602.54
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	2 362.49	1 435.87	1 116.55	800.15
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	4 014 873.47	3 021 700.00	104 375.19	0.00
Rimborsi ricevuti da terzi	101 575.66	132 613.03	73 868.94	68 459.26
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	2 342 434.12	248 300.08	34 749.52	3 732.32
TOTALE RICAVI	6 461 245.74	3 404 048.98	214 110.20	72 991.73
Oneri				
Interessi creditorî	- 6 224.38	- 292.47	- 2 635.57	- 338.01
Interessi negativi su averi bancari	- 3 020.60	- 1 333.66	- 194.15	- 122.50
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 499 808.82	- 538 201.12	- 267.46	- 282.41
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	- 58 411.48	- 14 316.50
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 674.84	- 668.79	- 545.44	- 164.52
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 807 673.89	- 526 925.00	-	- 20 878.71
TOTALE ONERI	- 1 317 402.53	- 1 067 421.04	- 62 054.10	- 36 102.65
RICAVO NETTO	5 143 843.21	2 336 627.94	152 056.10	36 889.08
Utili e perdite di capitali realizzati	3 417 174.37	17 706 989.50	- 23 403.69	- 1 260 336.06
UTILE REALIZZATO	8 561 017.58	20 043 617.44	128 652.41	- 1 223 446.98
Utili e perdite di capitali non realizzati	- 2 336 482.79	- 21 204 941.67	- 3 978 171.87	102 632.92
UTILE COMPLESSIVO	6 224 534.79	- 1 161 324.23	- 3 849 519.46	- 1 120 814.06
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	5 143 843.21	2 336 627.94	152 056.10	36 889.08
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	209 569 531.82	286 105 658.36	13 684 602.54	22 583 692.21
Sottoscrizioni	231 168 643.56	44 490 691.68	36 611 127.48	2 420 799.68
Riscatti	- 59 611 782.50	- 119 865 493.99	-	- 10 199 075.29
Utile complessivo	6 224 534.79	- 1 161 324.23	- 3 849 519.46	- 1 120 814.06
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	387 350 927.67	209 569 531.82	46 446 210.56	13 684 602.54
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	161.84	161.07	88.37	94.86
Numero di quote	983 027	834 832	1 000	1 000
Tranche PM *				
Valore di inventario	131.44	130.34	88.84	95.23
Numero di quote	1 736 550	576 200	521 800	142 700

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

CONTO PATRIMONIALE IN CHF	AZIONI EMERGING MARKETS		AZIONI ESTERO PROTECT (CHF HEDGED)	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	205 191.40	128 980.03	9 981 341.99	42 521 966.48
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	36 451 031.32	127 306 979.10
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	86 655 313.61	49 520 889.42	19 808 935.44	94 564 217.58
Strumenti finanziari derivati	- 2 671.65	0.00	- 292 682.15	20 816 212.56
Altri attivi	0.00	0.00	35 691.27	44 271.09
PATRIMONIO COMPLESSIVO	86 857 833.36	49 649 869.45	65 984 317.87	285 253 646.81
Passività	- 16 387.40	- 12 095.32	- 75 844.94	- 375 329.95
PATRIMONIO NETTO	86 841 445.96	49 637 774.13	65 908 472.93	284 878 316.86
CONTO ECONOMICO IN CHF				
	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00	49 918.55	63 459.93
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	915 940.07	0.00	384 406.11	481 864.66
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	- 9 663.15	- 2 647.62	0.00	36 504.07
TOTALE RICAVI	906 276.92	- 2 647.62	434 324.66	581 828.66
Oneri				
Interessi creditorî	- 2 010.95	- 163.24	- 3 892.54	- 7 344.23
Interessi negativi su averi bancari	- 524.79	- 446.20	- 374 372.41	- 547 498.77
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 19 865.49	- 20 897.41	- 10 960.19	- 11 094.50
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	- 34 038.83	- 24 773.30	- 342 443.52	- 581 581.26
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 545.46	- 161.40	- 2 234.22	- 1 754.03
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	3 075.51	3 762.06	125 647.29	0.00
TOTALE ONERI	- 53 910.01	- 42 679.49	- 608 255.59	- 1 149 272.79
RICAVO NETTO	852 366.91	- 45 327.11	- 173 930.93	- 567 444.13
Utîli e perdite di capitali realizzati	- 839 390.22	- 3 092 378.55	13 838 548.72	- 12 338 926.65
UTILE REALIZZATO	12 976.69	- 3 137 705.66	13 664 617.79	- 12 906 370.78
Utîli e perdite di capitali non realizzati	9 293 286.50	3 959 985.32	- 18 373 580.95	11 545 415.13
UTILE COMPLESSIVO	9 306 263.19	822 279.66	- 4 708 963.16	- 1 360 955.65
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF				
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	852 366.91	- 45 327.11	- 173 930.93	- 567 444.13
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF				
	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	49 637 774.13	52 885 206.91	284 878 316.86	253 297 038.02
Sottoscrizioni	33 558 809.15	11 242 013.62	0.00	32 942 234.49
Riscatti	- 5 661 400.51	- 15 311 726.06	- 214 260 880.77	0.00
Utile complessivo	9 306 263.19	822 279.66	- 4 708 963.16	- 1 360 955.65
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	86 841 445.96	49 637 774.13	65 908 472.93	284 878 316.86
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF				
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	95.41	85.65	147.91	148.47
Numero di quote	47 900	55 000	12 776	12 776
Tranche PM *				
Valore di inventario	95.63	85.51	153.19	153.23
Numero di quote	860 300	525 400	417 906	1 846 780

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

AZIONI GLOBAL PROTECT FLEX (CHF HEDGED)		
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	20 117.76	17 478.59
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	991 179 080.20	782 449 458.70
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00
Altri attivi	1 585 218.88	2 030 716.00
PATRIMONIO COMPLESSIVO	992 784 416.84	784 497 653.29
Passività	- 104 913.35	- 101 006.82
PATRIMONIO NETTO	992 679 503.49	784 396 646.47
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi		
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	18 108 482.47	11 516 331.42
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	1 806 029.83	1 712 472.50
TOTALE RICAVI	19 914 512.30	13 228 803.92
Oneri		
Interessi creditorî	- 8 228.72	- 7 594.15
Interessi negativi su averi bancari	- 316.40	- 395.24
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 451 272.28	- 345 945.34
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00
Altri oneri	- 176.00	- 80.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 376 051.00	- 46 972.05
TOTALE ONERI	- 836 044.40	- 400 986.78
RICAVO NETTO	19 078 467.90	12 827 817.14
Utili e perdite di capitali realizzati	269 465.34	- 50 241.40
UTILE REALIZZATO	19 347 933.24	12 777 575.74
Utili e perdite di capitali non realizzati	- 13 545 195.39	13 197 090.14
UTILE COMPLESSIVO	5 802 737.85	25 974 665.88
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	19 078 467.90	12 827 817.14
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	784 396 646.47	450 667 305.04
Sottoscrizioni	244 883 021.17	337 897 298.50
Riscatti	- 42 402 902.00	- 30 142 622.95
Utile complessivo	5 802 737.85	25 974 665.88
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	992 679 503.49	784 396 646.47
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A		
Valore di inventario	115.58	115.11
Numero di quote	780 667	961 867
Tranche PM *		
Valore di inventario	117.92	116.90
Numero di quote	7 653 026	5 762 726

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

	FONDI IMMOBILIARI SVIZZERA		SENIOR SECURED LOANS (CHF HEDGED) ¹⁾	
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	21 644.50	19 200.90	90 599.69	0.00
Averi bancari (averi bancari a termine)	0.00	0.00	0.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	285 462 793.45	207 909 413.83	34 827 171.66	0.00
Strumenti finanziari derivati	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri attivi	2 534 366.72	1 923 102.59	0.00	0.00
PATRIMONIO COMPLESSIVO	288 018 804.67	209 851 717.32	34 917 771.35	0.00
Passività	- 857.16	- 958.15	- 6 006.85	0.00
PATRIMONIO NETTO	288 017 947.51	209 850 759.17	34 911 764.50	0.00
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	31.01.2020 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00	0.00	0.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	7 241 047.78	5 494 578.84	0.00	0.00
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	58 792.87	108 757.99	- 8.77	0.00
TOTALE RICAVI	7 299 840.65	5 603 336.83	- 8.77	0.00
Oneri				
Interessi creditorî	- 2 328.73	- 3 336.03	0.00	0.00
Interessi negativi su averi bancari	- 1 095.45	- 80.70	- 26.45	0.00
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 2 602.74	- 2 343.16	- 15 631.07	0.00
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche PM *	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 176.00	- 80.00	- 20.00	0.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 40 637.62	103.93	0.00	0.00
TOTALE ONERI	- 46 840.54	- 5 735.96	- 15 677.52	0.00
RICAVO NETTO	7 253 000.11	5 597 600.87	- 15 686.29	0.00
Utili e perdite di capitali realizzati	1 030 760.97	314 728.58	0.00	0.00
UTILE REALIZZATO	8 283 761.08	5 912 329.45	- 15 686.29	0.00
Utili e perdite di capitali non realizzati	10 872 953.51	16 010 512.96	- 277 247.98	0.00
UTILE COMPLESSIVO	19 156 714.59	21 922 842.41	- 292 934.27	0.00
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	7 253 000.11	5 597 600.87	- 15 686.29	0.00
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	31.01.2020 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	209 850 759.17	85 606 969.68	0.00	0.00
Sottoscrizioni	81 492 002.13	108 309 382.01	35 204 698.77	0.00
Riscatti	- 22 481 528.38	- 5 988 434.93	0.00	0.00
Utile complessivo	19 156 714.59	21 922 842.41	- 292 934.27	0.00
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	288 017 947.51	209 850 759.17	34 911 764.50	0.00
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	159.51	146.11	96.75	0.00
Numero di quote	10 500	10 500	100 100	0
Tranche PM *				
Valore di inventario	162.02	148.17	96.91	0.00
Numero di quote	1 767 300	1 405 900	260 300	0

* Tranche PM a costi ridotti per investitori con un accordo speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

¹⁾ Lancio per 31.01.2020

	IMMOBILI SVIZZERA		IMMOBILI SVIZZERA TERZA ETÀ E SANITÀ	
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	2 359 377.45	5 666 772.60	1 339 700.88	1 457 347.49
Valori mobiliari (quote di grupo d'investimento)	0.00	0.00	0.00	0.00
Prestiti a terzi	0.00	0.00	28 458.00	62 574.00
Crediti a breve termine	14 216 454.87	11 301 162.08	1 218 983.99	894 541.78
Ratei e risconti attivi	288 509.81	136 840.20	307 605.33	689 278.40
Terreni da edificare (incl. Cotruzioni da demolire)	0.00	8 815 991.75	0.00	3 497 202.83
Fondi (costruzioni iniziate incl. terreno)	73 190 000.00	61 760 008.25	23 057 000.00	4 261 797.17
Fondi (costruzioni ultimate incl. terreno)	2 937 935 400.00	2 395 723 600.00	277 050 000.00	218 873 000.00
Fondi (Quote di comproprietà)	31 903 900.00	28 542 255.74	0.00	0.00
PATRIMONIO COMPLESSIVO	3 059 893 642.13	2 511 946 630.62	303 001 748.20	229 735 741.67
Debiti a breve termine	- 18 804 317.96	- 17 516 756.05	- 654 349.40	- 537 154.10
Ratei e risconti passivi	- 17 030 822.26	- 17 172 952.08	- 1 644 707.64	- 463 526.82
Debiti ipotecari (incl. altri mutui fruttiferi)	- 240 227 000.00	- 360 983 000.00	- 53 101 875.00	- 35 101 875.00
Accantonamenti	- 200 900.00	- 21 000.00	0.00	0.00
Imposte latenti ¹⁾	- 77 979 500.00	- 70 066 000.00	- 4 436 700.00	- 2 361 900.00
PATRIMONIO NETTO	2 705 651 101.91	2 046 186 922.49	243 164 116.16	191 271 285.75
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	2 046 186 922.49	1 905 493 497.44	191 271 285.75	51 748 490.49
Sottoscrizioni	546 536 633.33	35 450 548.55	40 274 451.13	151 427 773.95
Riscatti	0.00	0.00	0.00	- 17 263 543.41
Utile complessivo	112 927 546.09	105 242 876.50	11 618 379.28	5 358 564.72
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	2 705 651 101.91	2 046 186 922.49	243 164 116.16	191 271 285.75
EVOLUZIONE DEL NUMERO DI QUOTE	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Numero di quote all'inizio dell'esercizio	12 142 230	11 920 465	1 736 113	494 700
Variazioni durante l'esercizio contabile	3 182 978	221 765	355 834	1 241 413
Numero di quote alla fine dell'esercizio	15 325 208	12 142 230	2 091 947	1 736 113
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Valore d'inventario	176.55	168.52	116.24	110.17
Reddito netto dell'esercizio	4.77	4.77	2.44	3.22

¹⁾ La voce del bilancio contiene le imposte latenti sugli utili della sostanza immobiliare ed i costi di transazione

	IMMOBILI SVIZZERA		IMMOBILI SVIZZERA TERZA ETÀ E SANITÀ	
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Reddito locativo nominale (meno superfici di terzi locate) ¹⁾	121 769 029.60	104 122 559.16	7 883 393.54	4 421 256.68
Perdita per locali sfitti	- 3 542 805.32	- 3 451 546.58	- 94 852.35	- 54 791.85
Perdite su incassi su pigioni e spese accessorie	285 060.04	- 136 395.94	- 28 104.35	224.64
Reddito locativo netto	118 511 284.32	100 534 616.64	7 760 436.84	4 366 689.47
Manutenzione	- 9 750 359.70	- 8 616 304.49	- 391 812.04	- 96 247.05
Riparazione	- 7 336 975.45	- 7 533 420.93	- 101 537.80	0.00
Manutenzione immobili	- 17 087 335.15	- 16 149 725.42	- 493 349.84	- 96 247.05
Costi di approvvigionamento e smaltimento, tasse	- 13 474.80	- 15 699.25	0.00	0.00
Costi di riscaldamento e di esercizio non imputabili	- 3 210 034.41	- 2 840 749.25	- 37 979.88	- 25 662.35
Perdite da crediti, variazione del credere	- 186 462.63	- 53 903.09	- 16 088.71	2 837.44
Assicurazioni	- 845 354.27	- 794 852.83	- 31 288.70	- 15 398.51
Onorari amministrativi	- 4 874 706.02	- 4 175 285.10	- 256 553.55	- 142 129.50
Costi di locazione e inserzioni	- 518 116.08	- 735 791.85	- 32 648.56	- 3 803.60
Imposte e tributi	- 2 190 564.80	- 2 215 533.03	- 7 308.00	- 6 318.00
Altri oneri operativi	- 271 125.20	- 243 432.01	- 38 471.32	24 029.54
Oneri operativi	- 12 109 838.21	- 11 075 246.41	- 420 338.72	- 166 444.98
RISULTATO OPERATIVO	89 314 110.96	73 309 644.81	6 846 748.28	4 103 997.44
Interessi creditorî	0.00	108.80	19 605.11	19 444.00
Proventi da canone del diritto di superficie	0.00	4 461.75	0.00	0.00
Altri ricavi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri redditi	0.00	4 570.55	19 605.11	19 444.00
Interessi ipotecari	- 2 072 272.98	- 2 380 362.17	- 569 972.35	- 256 500.75
Interessi negativi su averi bancari	- 30 113.40	- 14 875.67	- 3 523.43	- 22 434.95
Altri interessi debitori	- 979.47	- 838.96	- 501.36	- 140.71
Canoni del diritto di superficie	- 36 418.25	- 48 770.03	0.00	0.00
Spese di finanziamento	- 2 139 784.10	- 2 444 846.83	- 573 997.14	- 279 076.41
Remunerazione per la gestione	- 15 582 799.28	- 12 773 996.83	- 1 693 177.71	- 864 166.04
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Costi di stima e revisione	- 299 588.23	- 256 828.04	- 5 888.90	- 22 217.77
Altre spese di amministrazione	- 735 962.47	25 735.93	- 927.90	- 954.00
Oneri amministrativi	- 16 618 349.98	- 13 005 088.94	- 1 699 994.51	- 887 337.81
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	2 580 607.38	89 510.35	514 800.29	2 946 379.39
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	0.00	0.00	0.00	- 317 723.41
Ricavi / Oneri da mutazioni delle quote	2 580 607.38	89 510.35	514 800.29	2 628 655.98
RICAVI NETTI DELL'ESERCIZIO	73 136 584.26	57 953 789.94	5 107 162.03	5 585 683.20
Utili e perdite di capitali realizzati	1 180 586.49	2 386 177.16	0.00	0.00
UTILE REALIZZATO	74 317 170.75	60 339 967.10	5 107 162.03	5 585 683.20
Utili e perdite di capitali non realizzati	48 072 890.34	58 816 209.40	8 586 017.25	- 1 714 418.48
Variazione imposte latenti	- 9 462 515.00	- 13 913 300.00	- 2 074 800.00	1 487 300.00
UTILE COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO	112 927 546.09	105 242 876.50	11 618 379.28	5 358 564.72
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavi netti dell'esercizio (trasferimento in conto capitale)	73 136 584.26	57 953 789.94	5 107 162.03	5 585 683.20

¹⁾ Immobili Svizzera: sul reddito locativo previsto è stato concesso complessivamente un periodo di locazione senza pigione pari a 711 792 franchi (di cui 189 001 franchi di esoneri delle pigioni in seguito al COVID-19).

Immobili Svizzera Terza età e Sanità: sul reddito locativo previsto è stato concesso complessivamente un periodo di locazione senza pigione pari a 165 035 franchi (di cui 2 405 franchi di esoneri delle pigioni in seguito al COVID-19).

IMMOBILI COMMERCIALI SVIZZERA		
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	2 932 542.43	1 607 248.50
Valori mobiliari (quote di grupo d'investimento)	0.00	0.00
Prestiti a terzi	0.00	0.00
Crediti a breve termine	9 608 011.34	6 628 900.53
Ratei e risconti attivi	726 252.35	53 535.70
Terreni da edificare (incl. Cotruzioni da demolire)	0.00	0.00
Fondi (costruzioni iniziate incl. terreno)	1 251 000.00	872 800.00
Fondi (costruzioni ultimate incl. terreno)	1 409 109 000.00	1 229 633 000.00
Fondi (Quote di comproprietà)	107 675 954.00	107 336 134.74
PATRIMONIO COMPLESSIVO	1 531 302 760.12	1 346 131 619.47
Debiti a breve termine	- 9 410 619.42	- 11 571 722.42
Ratei e risconti passivi	- 12 449 259.14	- 10 839 901.82
Debiti ipotecari (incl. altri mutui fruttiferi)	- 203 787 500.00	- 219 037 500.00
Accantonamenti	0.00	- 41 200.00
Imposte latenti ¹⁾	- 32 999 000.00	- 34 674 500.00
PATRIMONIO NETTO	1 272 656 381.56	1 069 966 795.23
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	1 069 966 795.23	1 017 446 416.98
Sottoscrizioni	152 406 295.29	0.00
Riscatti	0.00	0.00
Utile complessivo	50 283 291.04	52 520 378.25
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	1 272 656 381.56	1 069 966 795.23
EVOLUZIONE DEL NUMERO DI QUOTE	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Numero di quote all'inizio dell'esercizio	7 152 676	7 152 676
Variazioni durante l'esercizio contabile	998 451	0
Numero di quote alla fine dell'esercizio	8 151 127	7 152 676
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Valore d'inventario	156.13	149.59
Reddito netto dell'esercizio	3.91	3.71

¹⁾ La voce del bilancio contiene le imposte latenti sugli utili della sostanza immobiliare ed i costi di transazione

IMMOBILI COMMERCIALI SVIZZERA		
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Reddito locativo nominale (meno superfici di terzi locate) ¹⁾	64 794 997.20	59 159 055.36
Perdita per locali sfitti	- 1 876 403.99	- 2 144 250.77
Perdite su incassi su pigioni e spese accessorie	- 72 530.13	- 225 681.65
Reddito locativo netto	62 846 063.08	56 789 122.94
Manutenzione	- 2 970 858.89	- 3 416 352.94
Riparazione	- 11 539 214.28	- 11 801 858.34
Manutenzione immobili	- 14 510 073.17	- 15 218 211.28
Costi di approvvigionamento e smaltimento, tasse	- 10 296.55	- 29 069.90
Costi di riscaldamento e di esercizio non imputabili	- 1 793 482.39	- 2 192 902.25
Perdite da crediti, variazione delcredere	- 384 104.02	479 307.38
Assicurazioni	- 434 310.01	- 505 502.68
Onorari amministrativi	- 2 484 254.12	- 2 247 681.37
Costi di locazione e inserzioni	- 447 698.88	- 521 794.74
Imposte e tributi	- 924 839.80	- 851 778.96
Altri oneri operativi	- 391 111.71	- 352 558.36
Oneri operativi	- 6 870 097.48	- 6 221 980.88
RISULTATO OPERATIVO	41 465 892.43	35 348 930.78
Interessi creditorî	0.00	0.00
Proventi da canone del diritto di superficie	0.00	0.00
Altri ricavi	0.00	0.00
Altri redditi	0.00	0.00
Interessi ipotecari	- 1 611 971.22	- 1 755 820.47
Interessi negativi su averi bancari	- 8 134.05	- 6 981.82
Altri interessi debitori	- 1 027.57	- 698.81
Canoni del diritto di superficie	- 88 545.35	- 89 270.76
Spese di finanziamento	- 1 709 678.19	- 1 852 771.86
Remunerazione per la gestione	- 7 702 851.42	- 6 856 018.03
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00
Costi di stima e revisione	- 136 370.28	- 129 769.86
Altre spese di amministrazione	- 526 884.19	52 146.15
Oneri amministrativi	- 8 366 105.89	- 6 933 641.74
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	456 552.81	0.00
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	0.00	0.00
Ricavi / Oneri da mutazioni delle quote	456 552.81	0.00
RICAVI NETTI DELL'ESERCIZIO	31 846 661.16	26 562 517.18
Utili e perdite di capitali realizzati	56 043.67	751 533.50
UTILE REALIZZATO	31 902 704.83	27 314 050.68
Utili e perdite di capitali non realizzati	16 705 086.21	34 627 727.57
Variazione imposte latenti	1 675 500.00	- 9 421 400.00
UTILE COMPLESSIVO DELL'ESERCIZIO	50 283 291.04	52 520 378.25
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Ricavi netti dell'esercizio (trasferimento in conto capitale)	31 846 661.16	26 562 517.18

¹⁾ Immobili commerciali Svizzera: sul reddito locativo previsto è stato concesso complessivamente un periodo di locazione senza pigioni pari a 845 330 franchi (di cui 324 451 franchi di esoneri delle pigioni in seguito al COVID-19).

	LPP-MIX 15		LPP-MIX 25	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
CONTO PATRIMONIALE IN CHF				
Averi bancari (depositi a vista)	1 615 577.92	2 539 528.04	3 735 703.22	8 030 316.01
Averi bancari (averi bancari a termine)	2 055 000.00	0.00	8 375 000.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	199 071 171.76	168 643 660.82	664 246 962.45	629 764 267.42
Strumenti finanziari derivati	- 14 155.98	3 958.59	- 34 901.81	9 694.52
Altri attivi	0.00	0.00	0.00	0.00
PATRIMONIO COMPLESSIVO	202 727 593.70	171 187 147.45	676 322 763.86	637 804 277.95
Passività	- 18 547.35	- 15 080.89	- 85 118.23	- 72 059.95
PATRIMONIO NETTO	202 709 046.35	171 172 066.56	676 237 645.63	637 732 218.00
CONTO ECONOMICO IN CHF				
	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	154.35	0.00	4 446.67
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	348 308.53	117 961.94	1 028 653.78	487 302.02
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	117 220.23	43 599.94	72 367.65	43 677.97
TOTALE RICAVI	465 528.76	161 716.23	1 101 021.43	535 426.66
Oneri				
Interessi creditorî	- 2 712.11	0.00	- 11 853.45	0.00
Interessi negativi su averi bancari	- 4 043.00	- 4 757.52	- 13 268.99	- 14 632.49
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 54 316.04	- 47 780.97	- 208 528.29	- 196 401.68
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche P	0.00	0.00	- 62 225.86	- 61 879.83
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 385.07	- 425.40	- 449.46	- 425.40
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 72 861.77	- 27 769.77	- 38 762.90	- 42 929.24
TOTALE ONERI	- 134 317.99	- 80 733.66	- 335 088.95	- 316 268.64
RICAVO NETTO	331 210.77	80 982.57	765 932.48	219 158.02
Utili e perdite di capitali realizzati	2 916 034.47	1 986 188.69	1 373 325.60	12 136 336.42
UTILE REALIZZATO	3 247 245.24	2 067 171.26	2 139 258.08	12 355 494.44
Utili e perdite di capitali non realizzati	- 33 312.84	4 534 903.26	7 277 552.05	18 143 344.66
UTILE COMPLESSIVO	3 213 932.40	6 602 074.52	9 416 810.13	30 498 839.10
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF				
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	331 210.77	80 982.57	765 932.48	219 158.02
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF				
	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	171 172 066.56	126 864 863.87	637 732 218.00	607 991 180.40
Sottoscrizioni	75 782 912.27	63 088 978.43	66 152 385.05	76 212 989.60
Riscatti	- 47 459 864.88	- 25 383 850.26	- 37 063 767.55	- 76 970 791.10
Utile complessivo	3 213 932.40	6 602 074.52	9 416 810.13	30 498 839.10
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	202 709 046.35	171 172 066.56	676 237 645.63	637 732 218.00
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF				
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	166.89	164.17	185.67	182.85
Numero di quote	1 214 606	1 042 653	3 603 497	3 447 311
Tranche P				
Valore di inventario			162.89	161.75
Numero di quote			43 948	45 728

	LPP-MIX 35		LPP-MIX 45	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
CONTO PATRIMONIALE IN CHF				
Averi bancari (depositi a vista)	567 010.23	3 232 303.15	1 937 341.99	2 684 070.67
Averi bancari (averi bancari a termine)	2 740 000.00	0.00	3 065 000.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	222 705 814.51	200 148 822.98	272 429 601.95	240 846 518.64
Strumenti finanziari derivati	- 14 155.98	3 958.59	- 15 701.74	4 443.32
Altri attivi	0.00	0.00	0.00	0.00
PATRIMONIO COMPLESSIVO	225 998 668.76	203 385 084.72	277 416 242.20	243 535 032.63
Passività	- 35 004.03	- 31 622.03	- 48 882.06	- 46 962.39
PATRIMONIO NETTO	225 963 664.73	203 353 462.69	277 367 360.14	243 488 070.24
CONTO ECONOMICO IN CHF				
	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi				
Ricavi da averi bancari	0.00	157.91	0.00	213.31
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)	225 910.28	86 388.19	287 293.03	113 105.56
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	23 117.38	5 723.51	55 287.29	9 222.23
TOTALE RICAVI	249 027.66	92 269.61	342 580.32	122 541.10
Oneri				
Interessi creditorî	- 3 033.73	0.00	- 3 730.34	0.00
Interessi negativi su averi bancari	- 5 597.61	- 5 233.92	- 6 324.05	- 7 068.03
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 66 763.17	- 61 773.45	- 76 123.45	- 72 531.04
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche P	- 51 009.93	- 53 930.27	- 93 378.69	- 106 110.50
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00	0.00	0.00
Altri oneri	- 385.17	- 425.90	- 449.46	- 425.40
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	- 10 463.56	- 6 143.22	- 9 412.29	- 562.74
TOTALE ONERI	- 137 253.17	- 127 506.76	- 189 418.28	- 186 697.71
RICAVO NETTO	111 774.49	- 35 237.15	153 162.04	- 64 156.61
Utili e perdite di capitali realizzati	1 075 566.12	4 630 686.30	3 834 041.44	7 790 842.86
UTILE REALIZZATO	1 187 340.61	4 595 449.15	3 987 203.48	7 726 686.25
Utili e perdite di capitali non realizzati	2 678 502.45	5 054 185.07	1 518 462.52	5 202 539.70
UTILE COMPLESSIVO	3 865 843.06	9 649 634.22	5 505 666.00	12 929 225.95
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF				
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	111 774.49	- 35 237.15	153 162.04	- 64 156.61
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF				
	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019	01.10.2019 - 30.09.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	203 353 462.69	200 416 656.67	243 488 070.24	256 228 519.45
Sottoscrizioni	37 146 208.07	21 881 403.16	64 625 360.48	28 558 623.57
Riscatti	- 18 401 849.09	- 28 594 231.36	- 36 251 736.58	- 54 228 298.73
Utile complessivo	3 865 843.06	9 649 634.22	5 505 666.00	12 929 225.95
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	225 963 664.73	203 353 462.69	277 367 360.14	243 488 070.24
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF				
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A				
Valore di inventario	191.82	188.47	195.26	191.35
Numero di quote	1 147 620	1 045 948	1 368 271	1 210 721
Tranche P				
Valore di inventario	172.52	170.92	181.47	179.32
Numero di quote	33 759	36 384	56 165	65 890

LPP-MIX 75 ¹⁾		
CONTO PATRIMONIALE IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	316 045.37	147 390.55
Averi bancari (averi bancari a termine)	270 000.00	0.00
Valori mobiliari (quote d'investimenti collettivi di capitale)	27 935 725.64	8 878 965.04
Strumenti finanziari derivati	0.00	- 11 865.69
Altri attivi	0.53	5 167.84
PATRIMONIO COMPLESSIVO	28 521 771.54	9 019 657.74
Passività	- 2 816.28	- 745.53
PATRIMONIO NETTO	28 518 955.26	9 018 912.21
CONTO ECONOMICO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	31.10.2018 - 30.09.2019
Ricavi		
Ricavi da averi bancari	3.46	5.27
	2 080.00	14 760.00
Ricavi da valori mobiliari (quote di investimenti collettivi di capitale)		
Rimborsi ricevuti da terzi	0.00	0.00
Partecipazione dei sottoscrittori ai ricavi correnti	- 776.50	8 832.16
TOTALE RICAVI	1 306.96	23 597.43
Oneri		
Interessi creditorî	- 594.77	- 82.31
Interessi negativi su averi bancari	- 426.97	- 70.77
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche A	- 5 748.44	- 1 831.99
Spese amministrative (comm. forfettaria di gestione) Tranche P	0.00	0.00
Rimborsi pagati a terzi	0.00	0.00
Altri oneri	- 852.52	- 243.08
Partecipazione dei portatori uscenti ai ricavi correnti	86.64	- 2.86
TOTALE ONERI	- 7 536.06	- 2 231.01
RICAVO NETTO	- 6 229.10	21 366.42
Utili e perdite di capitali realizzati	- 29 415.44	45 461.49
UTILE REALIZZATO	- 35 644.54	66 827.91
Utili e perdite di capitali non realizzati	994 400.19	495 037.22
UTILE COMPLESSIVO	958 755.65	561 865.13
UTILIZZO DEL RICAVO NETTO IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Ricavo netto d'esercizio (trasferimento in conto capitale)	- 6 229.10	21 366.42
EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IN CHF	01.10.2019 - 30.09.2020	31.10.2018 - 30.09.2019
Patrimonio all'inizio dell'esercizio	9 018 912.21	0.00
Sottoscrizioni	20 294 093.27	8 458 048.72
Riscatti	- 1 752 805.87	- 1 001.64
Utile complessivo	958 755.65	561 865.13
PATRIMONIO ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	28 518 955.26	9 018 912.21
CIFRE SALIENTI PER QUOTA IN CHF	30.09.2020	30.09.2019
Tranche A		
Valore di inventario	111.61	109.06
Numero di quote	255 515	82 696

¹⁾ Lancio per 31.10.2018

Conto annuale del patrimonio di base

BILANCIO IN CHF

ATTIVO	30.09.2020	30.09.2019
Averi bancari (depositi a vista)	104 094.43	104 382.98
Altri attivi	0.00	0.00
Totale	104 094.43	104 382.98

PASSIVO	30.09.2020	30.09.2019
Capitale di dotazione	100 000.00	100 000.00
Ripporto risultato netto	4 094.43	4 382.98
Totale	104 094.43	104 382.98

CONTO ECONOMICO IN CHF

ONERI	2019/2020	2018/2019
Interessi negativi su averi bancari	208.55	209.10
Altri oneri	80.00	80.00
Risultato netto	- 288.55	- 289.10
Totale	0.00	0.00

RICAVI	2019/2020	2018/2019
Ricavi da averi bancari	0.00	0.00
Totale	0.00	0.00

Allegato al conto annuale

INDICAZIONI GENERALI

La Fondazione d'investimento Swiss Life è stata creata il 22 giugno 2001 dall'ex Società svizzera di Assicurazioni generali sulla vita dell'uomo, oggi Swiss Life SA. È una fondazione ai sensi dell'art. 80 segg. del Codice civile svizzero e ha come obiettivo l'investimento e la gestione collettivi dei fondi affidatili dalle istituzioni di previdenza. La fondazione ha sede a Zurigo ed è subordinata alla Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale CAV PP.

Gli organi che costituiscono la fondazione d'investimento sono l'assemblea degli investitori, il consiglio di fondazione e di revisione. Gestione e amministrazione dei gruppi d'investimento immobiliare competono a Swiss Life Asset Management SA; Ufficio di revisione è PricewaterhouseCoopers SA.

I compiti degli organi, della gerenza nonché dell'ufficio di revisione sono fissati nello statuto, nel regolamento della fondazione e nelle direttive d'investimento. Questi documenti possono essere richiesti alla gerenza.

La fondazione è membro di KGAST (Conferenza degli amministratori di fondazioni di investimento), di cui osserva le direttive.

CORPORATE GOVERNANCE

TRASPARENZA – La fondazione d'investimento accorda particolare importanza alla trasparenza e persegue una politica dell'informazione franca. Le regole della fondazione, i rapporti annuali e trimestrali nonché i fact sheet mensili sono sempre disponibili in tedesco, francese e in parte in italiano sia sotto forma elettronica che stampata. I corsi dei gruppi d'investimento vengono pubblicati quotidianamente al sito www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento.

ASSEMBLEA DEGLI INVESTITORI – L'assemblea degli investitori è l'organo supremo della fondazione d'investimento. Essa si riunisce entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio. Il diritto di voto degli investitori è proporzionale alla quota del capitale d'investimento da essi detenuta. In caso di decisioni in merito a questioni riguardanti solo singoli gruppi d'investimento, hanno diritto di voto unicamente gli investitori partecipanti ai gruppi coinvolti. Gli investitori hanno il diritto di conferire una procura di rappresentanza alla fondazione o ad un altro investitore.

All'assemblea degli investitori sono conferiti i seguenti compiti e competenze inalienabili:

- a) delibera in merito alle proposte presentate all'autorità di vigilanza tese ad apportare modifiche allo statuto
- b) approvazione del regolamento della fondazione e delibera in merito a modifiche e ad aggiunte al medesimo. È fatta salva la competenza del consiglio di fondazione di emanare direttive in materia d'investimento e regolamenti speciali
- c) elezione dei membri del consiglio di fondazione, a eccezione di quelli proposti dalla fondatrice
- d) elezione dell'ufficio di revisione
- e) presa d'atto del rapporto dell'ufficio di revisione
- f) presa d'atto del rapporto annuale
- g) approvazione dei conti annuali del capitale sociale e dei gruppi d'investimento nonché dell'allegato al conto annuale, mentre il regolamento della fondazione può prevedere un'altra regolamentazione per gruppi d'investimento per i quali fondamentalmente è ammesso un unico investitore
- h) discarico ai membri del consiglio di fondazione e della gerenza
- i) approvazione di controllate nel capitale sociale
- j) approvazione di partecipazioni in società per azioni svizzere non quotate in borsa nel capitale sociale
- k) delibera in merito alle proposte presentate all'autorità di vigilanza tese allo scioglimento o alla fusione.

CONSIGLIO DI FONDAZIONE – Il consiglio di fondazione è composto da almeno cinque membri competenti che devono essere persone fisiche. La fondatrice ha il diritto di nominare una minoranza dei membri, fra cui il presidente. Gli altri membri del consiglio di fondazione devono essere nominati dall'assemblea degli investitori. Il mandato dei membri del consiglio di fondazione è di quattro anni; è possibile la rielezione plurima. Il consiglio di fondazione si riunisce con la frequenza richiesta dalla gestione degli affari, di regola trimestralmente, su invito del presidente o su richiesta di un membro. Le decisioni possono essere prese anche tramite circolare, a meno che un membro non richieda la discussione nel corso di una seduta.

Al consiglio di fondazione incombono tutti i compiti non esplicitamente riservati all'assemblea degli investitori, all'ufficio di revisione o all'autorità di vigilanza. Compiti e competenze inalienabili:

- a) il consiglio di fondazione designa le persone abilitate a firmare in modo giuridicamente vincolante per la fondazione e determina le modalità per il diritto di firma
- b) il consiglio di fondazione nomina la gerenza
- c) il consiglio di fondazione decide in merito alla costituzione di nuovi gruppi d'investimento nonché al raggruppamento e alla liquidazione di gruppi d'investimento esistenti
- d) il consiglio di fondazione ha il diritto, in casi motivati, di rinviare il riscatto o il versamento in controvalore delle quote di gruppi d'investimento. Il consiglio di fondazione può costituire, con l'approvazione dell'autorità di vigilanza, gruppi d'investimento senza diritto di riscatto durante la fase di costituzione
- e) il consiglio di fondazione fissa le direttive in materia d'investimento per i singoli gruppi d'investimento. Il regolamento della fondazione può prevedere un regolamento diverso per i gruppi d'investimento per cui sostanzialmente è ammesso un solo investitore
- f) il consiglio di fondazione designa una o più banche depositarie
- g) il consiglio di fondazione elegge il o gli esperti in stime immobiliari necessari per gruppi d'investimento con investimenti immobiliari diretti
- h) il consiglio di fondazione regola gli ambiti organizzazione della fondazione, prevenzione di conflitti d'interesse e negozi giuridici con persone vicine, valutazione dei gruppi d'investimento nonché carichi e spese
- i) il consiglio di fondazione è competente per il disciplinamento dei controlli interni nonché della gestione del rischio e ne sorveglia l'implementazione. Può incaricare la direzione della realizzazione dei controlli
- j) al consiglio di fondazione compete di deliberare ulteriori regolamenti speciali, direttive ed emanazioni.

GERENZA – La gerenza espleta gli affari correnti della fondazione conformemente allo statuto, al regolamento della fondazione, alle direttive in materia d'investimento, a eventuali ulteriori regolamenti speciali, direttive ed emanazioni del consiglio di fondazione.

COMMISSIONE D'INVESTIMENTO IMMOBILI – La commissione d'investimento Immobili è un organo consultivo del consiglio di fondazione. Tratta operazioni speciali (importanti transazioni, conferimenti in natura o aperture di gruppi d'investimento per l'emissione di quote ecc.) e al riguardo allestisce raccomandazioni all'attenzione del consiglio di fondazione. I membri della commissione vengono istituiti dal consiglio di fondazione.

UFFICIO DI REVISIONE – Dall'esercizio 2008/2009 PricewaterhouseCoopers SA è l'ufficio di revisione della Fondazione d'investimento Swiss Life. L'ufficio di revisione viene eletto annualmente dall'assemblea degli investitori.

LEALTA E INTEGRITA – Vengono presi i provvedimenti necessari per garantire la lealtà e l'integrità nella gestione patrimoniale. Il consiglio di fondazione e le persone responsabili dell'investimento, dell'amministrazione e del controllo del patrimonio hanno confermato l'osservanza degli obblighi di lealtà e d'integrità per l'esercizio 2019/2020.

ESERCIZIO DEI DIRITTI DI VOTO – In occasione delle relative assemblee generali, la Fondazione d'investimento Swiss Life esercita i diritti di voto delle azioni svizzere detenute dai gruppi d'investimento. L'esercizio del voto rientra nelle competenze della direzione, che può delegarlo alla banca depositaria o a un terzo (rappresentante di un organo o rappresentante indipendente). La fondazione d'investimento in linea di massima vota in conformità alle proposte del consiglio d'amministrazione. Se, in previsione di un'assemblea generale, si prevedono oggetti all'ordine del giorno controversi, la direzione o un singolo membro del consiglio di fondazione può richiedere la delibera sull'esercizio di voto da parte del consiglio di fondazione.

In presenza di azioni estere, la Fondazione d'investimento Swiss Life rinuncia all'esercizio di questi diritti di voto. In singoli casi il consiglio di fondazione, su proposta della direzione o di un singolo membro del consiglio di fondazione, può decidere sull'esercizio dei diritti di voto.

INVESTIMENTO PATRIMONIALE

Il capitale d'investimento della fondazione al 30 settembre 2020 si compone di 27 gruppi d'investimento. A eccezione dei gruppi d'investimento Immobili Svizzera, Immobili Svizzera Terza età e Sanità, Immobili commerciali Svizzera, LPP-Mix 15 e LPP-Mix 75, i gruppi d'investimento comprendono rispettivamente due tranches con spese amministrative differenti. L'investimento dei capitali viene, tuttavia, effettuato congiuntamente. L'istituzione a cui è affidato l'investimento patrimoniale dev'essere subordinata alla FINMA oppure a un'altra autorità di vigilanza statale simile. La responsabilità della gestione patrimoniale dei gruppi d'investimento compete a Swiss Life Asset Management SA, Zurigo, che in quanto direzione di fondo con gestione patrimoniale integrata sottostà alla vigilanza della FINMA.

Nell'ottica di una diversificazione, i gruppi d'investimento misti collocano in gruppi d'investimento e fondi puri. Posizioni nominali basate su una data di riferimento sono dovute a motivi tecnici (p.es. prelievi cospicui) e sono transitorie. Non viene mirato un effetto leva sul portafoglio.

VALUTAZIONE

Northern Trust Switzerland SA è incaricata della valutazione dei gruppi d'investimento in titoli e della tenuta della relativa contabilità. A Swiss Life Asset Management SA è affidata la tenuta della contabilità dei gruppi d'investimento immobiliari con investimenti diretti nell'osservanza delle raccomandazioni professionali Swiss GAAP RPC 26. La valutazione dei gruppi d'investimento e dei fondi d'investimento istituzionali sottostanti viene effettuata quotidianamente a valori di mercato. Gli investimenti in valuta estera vengono convertiti ai corsi del giorno di valutazione.

Gli immobili vengono ristimati almeno una volta all'anno. La stima viene effettuata in base al metodo discounted cash-flow. Trattasi di un procedimento per cui l'attuale valore immobiliare delle future entrate e uscite (cash flow) viene calcolato scontato a una determinata data di valutazione. Il tasso di sconto viene fissato singolarmente, in base alla posizione, al rischio e alla qualità dell'oggetto immobiliare. Effettua le stime Wüest Partner AG, Zurigo.

CORSI AL 30.09.2020

USD / CHF	0.918750	100 JPY / CHF	0.870606
EUR / CHF	1.077372	GBP / CHF	1.187760

CUSTODIA DI TITOLI E SECURITIES LENDING

Banca depositaria della fondazione d'investimento è UBS SA. È ammessa la concessione di titoli dietro pagamento. In questo contesto occorre attenersi, per analogia, alle disposizioni della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale (LICol). Il 30 settembre 2020 non erano stati concessi titoli nei gruppi d'investimento.

RIMBORSI NONCHE INDENNITA DI VENDITA E ASSISTENZA

La fondazione d'investimento nell'esercizio 2019/2020 non ha versato rimborsi né indennità di distribuzione e presa a carico (art. 40 OFond). Nel corso dell'esercizio 2019/2020 ha ricevuto i seguenti rimborsi, negoziati in base all'impiego di investimenti collettivi.

EROGATORE DEL PAGAMENTO	DESTINATARIO	VALUTA	ACCREDITO	TIPO ED ENTITA
Invesco Asset Management (Svizzera) SA	Azioni Estero	USD	105 967.12	Il gruppo d'investimento Azioni Estero investe in Invesco Global Small Cap Equity Fund C
Invesco Asset Management (Svizzera) SA	Azioni Global Small Caps	USD	77 335.26	Il gruppo d'investimento Azioni Global Small Caps investe in Invesco Global Small Cap Equity Fund C

Gli accrediti sono confluiti direttamente al gruppo d'investimento in questione e sono indicati separatamente nel conto annuale. Swiss Life Asset Management SA, gerente e gestore patrimoniale, ha confermato nei confronti della fondazione d'investimento di non aver ricevuto, nell'esercizio 2019/2020, rimborsi per operazioni della stessa fondazione d'investimento.

PROSPETTI

Per i seguenti gruppi d'investimento il prospetto attuale si trova al sito www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento:

- Immobili Svizzera Terza età e Sanità
- Immobili Europa Industria e Logistica (CHF) ¹⁾
- Immobili Europa Industria e Logistica (EUR) ¹⁾
- Infrastruttura globale (CHF hedged) ²⁾
- Infrastruttura globale (EUR) ²⁾
- Senior Secured Loans (CHF hedged)

¹⁾ lancio previsto per dicembre 2020

²⁾ lancio previsto per il 2° trimestre 2021

CIFRE SALIENTI DEI GRUPPI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARI CON INVESTIMENTI DIRETTI

	Immobili Svizzera		Immobili Svizzera Terza età e Sanità ¹⁾		Immobili commerciali Svizzera	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Quota della perdita di reddito locativo	2,68%	3,45%	1,56%	1,23%	3,01%	4,01%
Quota del grado di finanziamento esterno	7,89%	14,47%	17,69%	15,49%	13,42%	16,37%
- vincolo ai tassi	5,9 Jahre	4,4 Jahre	1,2 Jahre	1,6 Jahre	5,4 Jahre	5,4 Jahre
- attuale tasso d'interesse	0,78%	0,68%	0,95%	1,85%	0,71%	0,76%
- tasso d'interesse medio ponderato	0,79%	0,73%	1,20%	0,94%	0,76%	0,80%
Margine dell'utile netto operativo (margine EBIT)	67,50%	67,43%	67,88%	74,11%	70,89%	70,66%
Total Expense Ratio (TERISA) CIC	0,73%	0,71%	0,74%	0,70%	0,73%	0,70%
Total Expense Ratio (TERISA) CIN	0,83%	0,87%	0,92%	0,90%	0,89%	0,89%
Rendimento del patrimonio netto (ROE)	4,36%	5,42%	5,02%	2,88%	4,11%	5,16%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	3,81%	4,48%	4,40%	2,06%	3,45%	4,17%
Reddito distribuito	—	—	—	—	—	—
Quota di distribuzione	—	—	—	—	—	—
Rendimento d'investimento	4,77%	5,42%	5,51%	5,31%	4,37%	5,16%
Sconto						
- Ø tassi di sconto	2,87%	2,98%	2,61%	2,59%	2,94%	3,08%
- margine dei tassi di capitalizzazione	2,20% - 3,90%	2,30% - 4,00%	2,30% - 3,20%	2,40% - 3,40%	2,20% - 4,50%	2,40% - 4,60%

¹⁾ I tassi di sconto (ponderati sul mercato) vengono fissati individualmente per singolo immobile

PRESTITI CON COPERTURA IPOTECARIA AD ALTRI GRUPPI D'INVESTIMENTO DELLA FONDAZIONE

Durante l'esercizio 2019/2020 tra i gruppi d'investimento immobiliare della Fondazione d'investimento Swiss Life non è stato concesso alcun prestito con copertura ipotecaria.

CONFERIMENTI IN NATURA IMMOBILI

GRUPPO D'INVESTIMENTO IMMOBILI SVIZZERA (IMMOBILI ACQUISTATI TRAMITE CONFERIMENTO IN NATURA)

LOCALITÀ	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	TIPO DI PROPRIETÀ	PREZZO D'ACQUITSO (CHF)	RENDIMENTO LORDO
Basel	Socinstrasse 71/73/75	Abitativa	Proprietà esclusiva	8 240 000	3,65%
Basel	Sevogelstrasse 144	Abitativa	Proprietà esclusiva	4 160 000	3,73%
Basel	Holeestrasse 147/149	Abitativa	Proprietà esclusiva	10 900 000	3,56%
Basel	Hiltalingerstrasse 3	Abitativa	Proprietà esclusiva	6 700 000	3,68%
Riehen	Inzlingerstrasse 57-61	Abitativa	Proprietà esclusiva	8 670 000	4,10%

Il comitato di direzione ha redatto un rapporto relativo a questi conferimenti in natura. Il rapporto può essere consultato presso la Fondazione d'investimento.

SPESE AMMINISTRATIVE / TOTAL EXPENSE RATIO (TER_{KGAST risp. ISA})

Le spese amministrative vengono addebitate ai gruppi d'investimento secondo il contratto di gestione fra la fondazione e Swiss Life Asset Management SA, più imposta sul valore aggiunto. Si tratta di un'indennità forfettaria che, in linea di massima, copre tutti i costi diretti dei gruppi d'investimento. Un'eccezione è rappresentata dai gruppi d'investimento immobiliari con investimenti diretti. Essi comportano costi aggiuntivi, rappresentati nei dettagli nel conto annuale. Il Total Expense Ratio TER_{KGAST/ISA} considera tutti i costi, quindi inclusi gli addebiti per i gruppi d'investimento immobiliari con investimenti diretti e gli investimenti indiretti tenuti tramite i gruppi d'investimento nonché l'imposta sul valore aggiunto.

	TRANCHES NORMALI			TRANCHES PM SPECIALI ¹⁾		
	Spese amministrative	TER _{KGAST/ISA} ex post ²⁾	TER _{KGAST/ISA} ex ante ³⁾	Spese amministrative	TER _{KGAST/ISA} ex post ²⁾	TER _{KGAST/ISA} ex ante ³⁾
Obbligazioni CHF Svizzera	0,18% p.a.	0,27% p.a.	0,27% p.a.	nessuna	0,08% p.a.	0,08% p.a.
Obbligazioni CHF Estero	0,18% p.a.	0,27% p.a.	0,27% p.a.	nessuna	0,08% p.a.	0,08% p.a.
Obbligazioni Global (CHF hedged)	0,29% p.a.	0,46% p.a.	0,46% p.a.	nessuna	0,15% p.a.	0,15% p.a.
Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)	0,25% p.a.	0,42% p.a.	0,42% p.a.	nessuna	0,15% p.a.	0,15% p.a.
Obbl. Global Imprese Short Term (CHF hedged)	0,21% p.a.	0,38% p.a.	0,38% p.a.	nessuna	0,15% p.a.	0,15% p.a.
Obbl. Global Imprese (CHF hedged)	0,35% p.a.	0,53% p.a.	0,53% p.a.	nessuna	0,15% p.a.	0,15% p.a.
Obbl. EMMA Imprese Short Term (CHF hedged)	0,25% p.a.	0,50% p.a.	0,50% p.a.	nessuna	0,23% p.a.	0,23% p.a.
Obbl. Emerging Markets Imprese (CHF hedged)	0,50% p.a.	0,77% p.a.	0,77% p.a.	nessuna	0,23% p.a.	0,23% p.a.
Azioni Svizzera	0,22% p.a.	0,54% p.a.	0,54% p.a.	nessuna	0,30% p.a.	0,30% p.a.
Azioni Svizzera Large Caps Indicizzati	0,14% p.a.	0,35% p.a.	0,35% p.a.	nessuna	0,20% p.a.	0,20% p.a.
Azioni Svizzera Small & Mid Caps	0,21% p.a.	0,95% p.a.	0,95% p.a.	nessuna	0,72% p.a.	0,72% p.a.
Azioni Svizzera Protect	0,40% p.a.	0,46% p.a.	0,43% p.a.	0,15% p.a.	0,19% p.a.	0,16% p.a.
Azioni Estero	0,33% p.a.	0,73% p.a.	0,73% p.a.	nessuna	0,38% p.a.	0,38% p.a.
Azioni Global Small Caps	0,28% p.a.	0,95% p.a.	0,96% p.a.	0,15% p.a.	0,81% p.a.	0,82% p.a.
Azioni Emerging Markets	0,42% p.a.	0,95% p.a.	0,95% p.a.	0,05% p.a.	0,55% p.a.	0,55% p.a.
Azioni Estero Protect (CHF hedged)	0,55% p.a.	0,62% p.a.	0,59% p.a.	0,20% p.a.	0,25% p.a.	0,22% p.a.
Azioni Global Protect Flex (CHF hedged)	0,42% p.a.	0,60% p.a.	0,60% p.a.	nessuna	0,15% p.a.	0,15% p.a.
Immobili Svizzera	0,50% p.a.	0,83% p.a.	0,83% p.a.	-	-	-
Immobili Svizzera Terza età e Sanità	0,60% p.a.	0,92% p.a.	0,92% p.a.	-	-	-
Immobili commerciali Svizzera	0,50% p.a.	0,89% p.a.	0,89% p.a.	-	-	-
Fondi immobiliari Svizzera	0,15% p.a.	1,17% p.a.	1,17% p.a.	nessuna	1,01% p.a.	1,01% p.a.
Senior Secured Loans (CHF hedged)	0,23% p.a.	0,79% p.a.	0,79% p.a.	nessuna	0,54% p.a.	0,54% p.a.

	TRANCHES NORMALI			TRANCHES P SPECIALI ⁴⁾		
	Spese amministrative	TER _{KGAST/ISA} ex post ²⁾	TER _{KGAST/ISA} ex ante ³⁾	Spese amministrative	TER _{KGAST/ISA} ex post ²⁾	TER _{KGAST/ISA} ex ante ³⁾
LPP-Mix 15	0,03% p.a.	0,57% p.a.	0,53% p.a.	-	-	-
LPP-Mix 25	0,03% p.a.	0,57% p.a.	0,53% p.a.	0,80% p.a.	1,40% p.a.	1,36% p.a.
LPP-Mix 35	0,03% p.a.	0,59% p.a.	0,55% p.a.	0,80% p.a.	1,42% p.a.	1,38% p.a.
LPP-Mix 45	0,03% p.a.	0,60% p.a.	0,56% p.a.	0,80% p.a.	1,43% p.a.	1,39% p.a.
LPP-Mix 75	0,03% p.a.	0,63% p.a.	0,62% p.a.	-	-	-

¹⁾ Esclusivamente per investitori con uno speciale accordo contrattuale con Swiss Life Asset Management SA

²⁾ Total Expense Ratio TER_{KGAST risp. TER_{ISA} al 30.09.2020 (base di calcolo: esercizio 2019/2020)}

³⁾ Total Expense Ratio TER_{KGAST risp. TER_{ISA} in base ai costi previsti per i prossimi 12 mesi secondo la composizione strategica del portafoglio}

⁴⁾ Gruppi d'investimento per privati con averi di libero passaggio e/o fondi previdenziali del pilastro 3a

Per gruppi d'investimento aperti per sottoscrizioni e riscatti quotidiani non si riscuotono né commissioni di emissione, né di riscatto (spread). Nel caso di gruppi d'investimento immobiliari con proprietà diretta attualmente si applica un termine di disdetta di sei mesi alla fine di un trimestre. Per questi gruppi d'investimento, inoltre, si applica una commissione di riscatto dell'1,5%.

COMPOSIZIONE DEL CUSTOMIZED BENCHMARK

Gruppo d'investimento	Composizione
Obbligazioni Global (CHF hedged)	60% Bloomberg Barclays Global Aggregate Treasuries ex CH TR (CHF hedged) 40% Bloomberg Barclays Global Aggregate Corporates TR (CHF hedged)
Azioni Estero	80% MSCI World, ex CH, in CHF 15% MSCI AC World Small Cap, in CHF 5% MSCI Emerging Markets, in CHF
Senior Secured Loans (CHF hedged)	80% Credit Suisse Leverage Loan Upper Tier Index (USD) 20% Credit Suisse Western European Leveraged Loans Upper Tier Index (EUR) (Indices CHF hedged)

Benchmark	LPP-Mix 15	LPP-Mix 25	LPP-Mix 35	LPP-Mix 45	LPP-Mix 75
Citigroup CHF 1 M Euro Depo	2%	2%	2%	2%	2%
CSA Ipotecche Svizzera	13%	-	-	-	-
SBI Domestic AAA-BBB	13%	16%	14%	12%	-
SBI Foreign AAA-BBB	6%	9%	7%	5%	-
Bloomberg Barclays Global Aggregate Treasuries ex CH TR (CHF hedged)	5%	4%	3,5%	2,5%	2%
Bloomberg Barclays Global Aggregate Corporates 1-3 anni TR (CHF hedged)	12%	9%	7,5%	6,5%	4%
Bloomberg Barclays Global Aggregate Corporates Short Term TR (CHF hedged)	7%	9%	8%	7%	4%
JP Morgan CEMBI Broad Div IG Index (CHF hedged)	4%	6%	5%	4%	3%
Swiss Performance Index	8%	13%	18%	23%	38%
MSCI World, ex CH, in CHF	5,6%	9,6%	13,6%	17,6%	29,6%
MSCI World AC Small Cap, in CHF	1,05%	1,8%	2,55%	3,3%	5,55%
MSCI Emerging Markets, in CHF	0,35%	0,6%	0,85%	1,1%	1,85%
KGAST Immo-Index	15%	13%	11%	9%	5%
SL REF (LUX) German Core Real Estate (CHF hedged)	3%	2%	2%	2%	-
HFRX Global Hedge Funds (CHF hedged)	5%	5%	5%	5%	5%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%
di cui azioni	15%	25%	35%	45%	75%
di cui valute estere	7%	12%	17%	22%	37%

TIPO ED ENTITA DI INVESTIMENTI INDIRECTI

GRUPPI D'INVESTIMENTO MISTI

NOME DELL'INVESTIMENTO COLLETTIVO	TIPO D'INVESTIMENTO COLLETTIVO	LPP-Mix 15	LPP-Mix 25	LPP-Mix 35	LPP-Mix 45	LPP-Mix 75
SL Obbligazioni CHF Svizzera	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	10,68%	12,84%	9,21%	5,92%	-
SL Obbligazioni CHF Estero	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	4,24%	7,28%	4,44%	3,89%	-
SL Obbligazioni Global (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	0,06%	5,92%	5,40%	1,29%	-
SL Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	5,07%	3,04%	3,13%	4,19%	2,78%
SL Obbligazioni Global Imprese Short Term (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	9,46%	7,16%	5,82%	5,00%	2,98%
SL Obbligazioni Global Imprese (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	12,64%	7,61%	7,87%	9,04%	6,23%
SL Obbligazioni EMMA Imprese Short Term (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	4,54%	4,13%	4,22%	3,99%	0,42%
SL Obbligazioni EMMA Imprese (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	3,69%	3,99%	3,95%	3,52%	1,36%
SL Azioni Svizzera	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	7,67%	12,09%	17,51%	23,46%	41,97%
SL Azioni Estero	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	4,53%	8,38%	12,68%	18,40%	31,44%
SL Azioni Emerging Markets	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	0,26%	0,34%	0,34%	0,34%	-
SL Azioni Global Protect Flex (CHF hedged)	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	4,33%	6,91%	7,82%	5,03%	2,92%
SL Immobili Svizzera	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	5,96%	7,13%	7,31%	4,86%	2,09%
SL Immobili Svizzera Terza età e Sanità	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	1,36%	1,16%	0,50%	0,48%	0,41%
SL Immobili commerciali Svizzera	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	4,20%	1,86%	2,01%	1,99%	2,41%
SL Flex Funds (CH) Dynamic Allocation (CHF) I-Klasse	Fondo d'investimento di diritto svizzero	1,02%	0,99%	1,00%	1,00%	1,05%
SL REF (CH) Swiss Properties	Fondo d'investimento di diritto svizzero	3,72%	3,03%	1,91%	2,18%	0,36%
SL REF (LUX) Commercial Properties CH	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	0,75%	1,55%	0,20%	0,65%	0,54%
SL REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV - SIF	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	2,32%	1,71%	2,09%	1,88%	-
CSA Ipotecche Svizzera	Gruppo d'investimento di una fondazione d'investimento	10,60%	-	-	-	-
HSBC GI Fds SICAV Multi-Asset Style Factors IH-CHF cap	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	1,08%	1,10%	1,16%	1,13%	1,01%

SL: Swiss Life CSA: Credit Suisse Fondazione d'investimento HSBC GI Fds: Honkong Shanghai Bank Corp. Global Investment Funds

ULTERIORI GRUPPI D'INVESTIMENTO

GRUPPO D'INVESTIMENTO	NOME DELL'INVESTIMENTO COLLETTIVO	TIPO D'INVESTIMENTO COLLETTIVO	QUOTA
Obbligazioni CHF Svizzera	Swiss Life iFunds (CH) Bond Swiss Francs Domestic (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,95%
Obbligazioni CHF Estero	Swiss Life iFunds (CH) Bond Swiss Francs Foreign (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,94%
Obbligazioni Global (CHF hedged)	Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Government+ (CHF hedged) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	59,82%
	Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Corporates (CHF hedged) I-A1		40,06%
Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)	Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Government+ (CHF hedged) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,83%
Obbligazioni Global Imprese Short Term (CHF hedged)	Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Corporates Short Term (CHF hedged) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,79%
Obbligazioni Global Imprese (CHF hedged)	Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Corporates (CHF hedged) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,85%
Obbligazioni Emerging Markets Imprese Short Term (CHF hedged)	Swiss Life Funds (LUX) Bond EMMA Corporates Short Term CHF AM Cap	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	100,00%
Obbligazioni Emerging Markets Imprese (CHF hedged)	Swiss Life Funds (LUX) Bond EMMA Corporates CHF AM Cap	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	100,01%
Azioni Svizzera	Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	79,80%
	Swiss Life iFunds (CH) Eq. Switzerland Small & Mid Cap (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	19,95%
Azioni Svizzera Large Caps Indicizzati	Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,80%
Azioni Svizzera Small & Mid Caps	Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland Small & Mid Cap (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,87%
Azioni Svizzera Protect	Syz AM (CH) - Liquidity Mgmt - (CHF) I3	Fondo d'investimento di diritto svizzero	13,10%
	LO (CH) - Short Term Money Market (CHF)	Fondo d'investimento di diritto svizzero	9,19%
	Pictet CH - Enhanced Liquidity CHF I-dy	Fondo d'investimento di diritto svizzero	7,31%
Azioni Estero	Swiss Life iFunds (CH) Equity Global ex Switzerland (CHF) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	79,87%
	INVESCO Global Small Cap Equity Fund C	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	7,50%
	Dimensional Global Small Companies Fund (USD, acc.)	Fondo d'investimento di diritto irlandese	7,49%
	Candriam Equities L SICAV - Emerging Markets	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	5,13%
Azioni Global Small Caps	INVESCO Global Small Cap Equity Fund C	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	49,79%
	Dimensional Global Small Companies Fund (USD, acc.)	Fondo d'investimento di diritto irlandese	49,01%
Azioni Emerging Markets	Candriam Equities L SICAV - Emerging Markets	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	99,79%
Azioni Estero Protect (CHF hedged)	Syz AM (CH) - Liquidity Mgmt - (CHF) I3	Fondo d'investimento di diritto svizzero	16,55%
	LO (CH) - Short Term Money Market (CHF)	Fondo d'investimento di diritto svizzero	12,29%
	Pictet CH - Short Term Money Market CHF	Fondo d'investimento di diritto svizzero	1,20%
Azioni Global Protect Flex (CHF hedged)	Swiss Life Funds (CH) Equity Global Protect Enhanced (CHF hedged) I-A1	Fondo d'investimento di diritto svizzero	99,85%
Fondi immobiliari Svizzera	Swiss Life Funds (CH) Real Estate Funds of Funds (A1)	Fondo immobiliare di diritto svizzero	99,11%
Senior Secured Loans (CHF hedged)	Swiss Life Loan Fund (LUX) S.A., SICAV - SIF Senior Secured Loans V AM-Shares (CHF hedged)	Fondo d'investimento di diritto lussemburghese	99,76%

STRUMENTI DERIVATI

Al 30 settembre 2020 nei gruppi d'investimento Azioni Svizzera Protect e Azioni Estero Protect (CHF hedged) venivano utilizzate strategie d'opzione. Nei gruppi d'investimento LPP-Mix, nel gruppo d'investimento Azioni Estero e nel gruppo d'investimento Azioni Emerging Markets le valute estere sono state coperte con contratti di cambio a termine. Nel caso di gruppi d'investimento ottimizzati dal punto di vista dei costi e fiscalmente, i derivati possono essere utilizzati in investimenti collettivi tenuti da gruppi d'investimento.

Nei gruppi d'investimento Azioni Svizzera Protect e Azioni Estero Protect (CHF hedged) l'esposizione azionaria viene raffigurata sinteticamente e con investimenti liquidi in CHF. Contengono un meccanismo di copertura che frena sostanzialmente le flessioni dei corsi più consistenti. I costi della copertura sono finanziati attraverso la limitazione del potenziale di crescita. La combinazione di opzioni scelta è nota con il nome di "put spread collar" (PSC). Essa determina, da un lato, la neutralizzazione di perdite di quotazione in un determinato settore (definito da un bear-spread, ovvero da una combinazione fra long put e short put) nonché, dall'altro, da una limitazione del potenziale di crescita (short call).

DERIVATI CHE AUMENTANO L'ESPOSIZIONE AL 30.9.2020

			NUMERO	VALORE DI MERCATO	ESPOSIZIONE ECONOMICA	ESPOSIZIONE OPP 2 ²⁾	LIQUIDITA NECESSARIA	COPERTURA CONTRO- PARTE
AZIONI SVIZZERA PROTECT								
Index Futures Long ¹⁾	SMI	CHF	7 837	- 1 380 087.87	79 835 519.00	80 957 421.60		UBS
<i>Collateral già fornito</i>						- 240 000.00		
<i>Net Index Futures Long</i>						80 717 421.60	80 717 421.60	81 570 613.34
Put Short	SMI	CHF	7 837	- 352 177.54	- 79 835 519.00	-	coperto da long put (bearsread)	UBS
AZIONI ESTERO PROTECT (CHF HEDGED)								
Index Futures Long ¹⁾	EuroStoxx 50	EUR	3 213	- 1 612 917.55	11 054 990.30	12 633 677.85		UBS
Index Futures Long ¹⁾	FT-SE 100	GBP	374	- 659 794.41	2 605 852.08	3 253 785.76		BNP
Index Futures Long ¹⁾	Nikkei 225	JPY	25 850	- 37 307.13	5 217 849.53	5 252 772.46		BoA ML
Index Futures Long ¹⁾	S&P 500	USD	13 780	1 666 763.69	42 576 841.13	40 781 853.16		UBS
<i>Total Index Futures Long</i>						61 455 533.04	61 922 089.23	
<i>Collateral già fornito</i>						- 1 110 000.00		
<i>Net Index Futures Long</i>						60 812 089.23	60 812 089.23	65 908 472.99
Put Short	EuroStoxx 50	EUR	3 213	- 232 254.80	- 11 054 990.30	-	coperto da long put (bearsread)	UBS
Put Short	FT-SE 100	GBP	374	- 117 496.78	- 2 605 852.08	-	coperto da long put (bearsread)	BNP
Put Short	Nikkei 225	JPY	25 850	- 28 159.88	- 5 217 849.53	-	coperto da long put (bearsread)	BoA ML
Put Short	S&P 500	USD	13 780	- 234 728.42	- 42 576 841.13	-	coperto da long put (bearsread)	UBS
AZIONI ESTERO								
Contratto di cambio a termine	USD	100 000		- 373.60	- 92 248.60	- 92 248.60	- 92 248.60	463 063.82 4) UBS
Contratto di cambio a termine	USD	150 000		- 460.20	- 138 272.70	- 138 272.70	- 138 272.70	463 063.82 4) UBS
Contratto di cambio a termine	EUR	150 000		- 401.67	- 162 007.50	- 162 007.50	- 162 007.50	463 063.82 4) UBS
EMERGING MARKETS								
Contratto di cambio a termine	EUR	885 000		- 2 671.65	- 956 146.04	- 956 146.04	- 956 146.04	81 762.05 4) UBS

DERIVATI CHE AUMENTANO L'ESPOSIZIONE AL 30.9.2020

			NUMERO DI MERCATO	VALORE	ESPOSIZIONE ECONOMICA	ESPOSIZIONE OPP 2 ²⁾	LIQUIDITÀ NECESSARIA	COPERTURA	CONTRO- PARTE
AZIONI SVIZZERA PROTECT									
Put Long	SMI	CHF	7 837	2 035 000.09	79 835 519.00	-	Copertura di index futures long		UBS
Call Short	SMI	CHF	7 837	- 555 227.16	- 79 835 519.00	-		3)	UBS

AZIONI ESTERO PROTECT (CHF HEDGED)

Put Long	EuroStoxx 50	EUR	3 213	1 085 547.77	11 054 990.30	-	Copertura di index futures long		UBS
Put Long	FT-SE 100	GBP	374	497 986.46	2 605 852.08	-	Copertura di index futures long		BNP
Put Long	Nikkei 225	JPY	25 850	131 445.67	5 217 849.53	-	Copertura di index futures long		BoA ML
Put Long	S&P 500	USD	13 780	1 008 003.87	42 576 841.13	-	Copertura di index futures long		UBS
Call Short	EuroStoxx 50	EUR	3 213	- 1 094.21	- 11 054 990.30	-		3)	UBS
Call Short	FT-SE 100	GBP	374	- 8.88	- 2 605 852.08	-		3)	BNP
Call Short	Nikkei 225	JPY	25 850	- 43 247.50	- 5 217 849.53	-		3)	BoA ML
Call Short	S&P 500	USD	13 780	- 1 715 420.04	- 42 576 841.13	-		3)	UBS

LPP-MIX 15

Contratto di cambio a termine short	EUR	4 350 000	- 14 155.98	4 670 808.15	4 670 808.15	4 670 808.15	1 313 395.15	5)	UBS
-------------------------------------	-----	-----------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----	-----

LPP-MIX 25

Contratto di cambio a termine short	EUR	10 725 000	- 34 901.81	11 515 958.03	11 515 958.03	11 515 958.03	4 022 817.78	5)	UBS
-------------------------------------	-----	------------	-------------	---------------	---------------	---------------	--------------	----	-----

LPP-MIX 35

Contratto di cambio a termine short	EUR	4 350 000	- 14 155.98	4 670 808.15	4 670 808.15	4 670 808.15	473 346.55	5)	UBS
-------------------------------------	-----	-----------	-------------	--------------	--------------	--------------	------------	----	-----

LPP-MIX 45

Contratto di cambio a termine short	EUR	4 825 000	- 15 701.74	5 180 838.93	5 180 838.93	5 180 838.93	1 912 014.43	5)	UBS
-------------------------------------	-----	-----------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----	-----

AZIONI ESTERO

Contratto di cambio a termine short	USD	600 000	1 079.89	647 503.20	647 503.20	647 503.20	81 762.05	4)	UBS
-------------------------------------	-----	---------	----------	------------	------------	------------	-----------	----	-----

BoA ML: Bank of America Merrill Lynch, Londra BNP: BNP Paribas, Parigi UBS: UBS Switzerland SA, Zurigo

¹⁾ Gli index futures vengono raffigurati sinteticamente mediante long call e short put con medesimi prezzo di esercizio e scadenza.

²⁾ La strategia di copertura "Put Spread Collar" nonché i futures su valute non rappresentano un'esposizione secondo l'OPP 2.

³⁾ Se due derivati che riducono l'esposizione vengono combinati con la medesima durata, l'obbligo di copertura dev'essere garantito un'unica volta, se a seguito della combinazione consegue solo una posizione al netto. Le posizioni lunghe di future su indici garantiscono l'obbligo di copertura.

⁴⁾ La copertura è valida per tutti i contratti a termine su divise del gruppo d'investimento.

⁵⁾ Il contratto di cambio a termine serve a garanzia (CHF hedged) di SL REF (LUX) German Core.

PERFORMANCE E VOLATILITÀ AL 30 SETTEMBRE 2020

(Le cifre relative alla performance dei gruppi d'investimento sono state calcolate secondo il metodo TWR (time weighted rate of return))

Gruppo d'investimento / Benchmark	Lancio	1 anno		5 anni p.a.		10 anni p.a.		Dal lancio p.a. ⁵⁾	
		Perf.	Vol.	Perf.	Vol.	Perf.	Vol.	Perf.	Vol.
Obbligazioni CHF Svizzera	30.09.2001	-1,7%	7,2%	1,0%	4,4%	2,2%	3,7%	3,0%	3,4%
SBI Domestic AAA-BBB		-1,4%	6,6%	1,1%	4,2%	2,1%	3,6%	3,1%	3,4%
Obbligazioni CHF Svizzera PM	31.05.2007	-1,5%	7,2%	1,2%	4,4%	2,4%	3,7%	3,2%	3,5%
SBI Domestic AAA-BBB		-1,4%	6,6%	1,1%	4,2%	2,1%	3,6%	3,0%	3,5%
Obbligazioni CHF Estero	30.09.2001	1,5%	7,3%	0,5%	3,6%	1,8%	2,9%	2,3%	3,1%
SBI Foreign AAA-BBB		1,3%	6,7%	0,6%	3,3%	1,7%	2,7%	2,4%	3,0%
Obbligazioni CHF Estero PM	31.05.2007	1,3%	7,3%	0,7%	3,6%	2,0%	2,9%	2,4%	3,4%
SBI Foreign AAA-BBB		1,3%	6,7%	0,6%	3,3%	1,7%	2,7%	2,3%	3,2%
Obbligazioni Global (CHF hedged)	30.09.2001	2,9%	5,0%	2,2%	3,3%	2,3%	3,9%	1,8%	5,4%
Customized Benchmark		2,5%	4,8%	2,1%	3,3%	2,2%	3,7%	1,8%	5,6%
Obbligazioni Global PM (CHF hedged)	31.05.2007	3,2%	5,0%	2,5%	3,3%	2,7%	3,9%	2,5%	5,7%
Customized Benchmark		2,5%	4,8%	2,1%	3,3%	2,2%	3,7%	2,2%	5,6%
Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)	14.12.2010	1,4%	3,1%	1,5%	2,7%			2,4%	3,0%
Obbligazioni Global Stati+ PM (CHF hedged)	14.12.2010	1,7%	3,1%	1,7%	2,7%			2,7%	3,0%
Bloomberg Barclays Global Aggregate Treasuries ex CH TR (CHF hedged) ¹⁾		1,4%	3,0%	1,5%	2,9%			2,3%	2,8%
Obbligazioni Global Imprese Short Term (CHF hedged)	11.10.2013	0,8%	3,4%	0,1%	1,6%			0,3%	1,4%
Obbligazioni Global Imprese Short Term PM (CHF hedged)	11.10.2013	1,0%	3,4%	0,4%	1,6%			0,5%	1,4%
Bloomberg Barclays Global Aggregate Corporates 1-3 anni TR (CHF hedged)		1,3%	3,5%	0,3%	1,7%			0,5%	1,4%
Obbligazioni Global Imprese (CHF hedged)	14.12.2010	4,9%	8,5%	3,1%	4,8%			3,4%	4,5%
Obbligazioni Global Imprese PM (CHF hedged)	14.12.2010	5,3%	8,5%	3,5%	4,8%			3,8%	4,5%
Bloomberg Barclays Global Aggregate Corporates TR (CHF hedged) ²⁾		3,9%	9,5%	2,9%	5,0%			3,3%	4,4%
Obbligazioni EMMA Imprese Short Term (CHF hedged)	29.09.2017	1,5%	3,7%					-0,1%	2,3%
Obbligazioni EMMA Imprese Short Term PM (CHF hedged)	29.09.2017	1,8%	3,7%					0,2%	2,3%
JP Morgan CEMBI+ Investment Grade1-3 anni (CHF hedged)		2,1%	4,5%					1,1%	2,7%
Obbligazioni EMMA Imprese (CHF hedged)	29.09.2017	2,8%	9,3%					1,7%	5,8%
Obbligazioni EMMA Imprese PM (CHF hedged)	29.09.2017	3,3%	9,3%					2,2%	5,8%
JP Morgan CEMBI Broad Diversified IG Index (CHF hedged)		3,4%	10,5%					2,5%	6,4%
Azioni Svizzera	30.09.2001	3,8%	11,7%	7,6%	10,4%	8,2%	10,9%	5,6%	12,7%
Swiss Performance Index		4,0%	11,9%	8,0%	10,5%	8,6%	11,0%	6,2%	13,1%
Azioni Svizzera PM	31.05.2007	4,0%	11,7%	7,9%	10,4%	8,4%	11,0%	3,5%	12,7%
Swiss Performance Index		4,0%	11,9%	8,0%	10,5%	8,6%	11,0%	3,9%	12,7%
Azioni Svizzera Large Caps Indicizzati	01.02.2018	3,0%	10,7%					7,6%	11,4%
Swiss Performance Index 20		3,3%	10,7%					8,0%	11,6%
Azioni Svizzera Large Caps Indicizzati PM	31.01.2018	3,1%	10,6%					7,5%	11,5%
Swiss Performance Index 20		3,3%	10,7%					7,8%	11,6%
Azioni Svizzera Small & Mid Caps	01.02.2018	7,6%	17,9%					2,1%	15,9%
Swiss Performance Index Extra		6,8%	18,9%					1,8%	16,1%
Azioni Svizzera Small & Mid Caps PM	31.01.2018	7,8%	17,9%					2,4%	15,9%
Swiss Performance Index Extra		6,8%	18,9%					1,8%	16,1%
Azioni Svizzera Protect ⁴⁾	30.06.2011	-1,1%	6,5%	0,6%	5,6%			1,8%	5,5%
Azioni Svizzera Protect PM ⁴⁾	30.06.2011	-0,7%	6,5%	0,9%	5,6%			2,1%	5,5%
Azioni Estero	30.09.2001	0,5%	23,0%	8,0%	14,9%	7,4%	13,2%	2,6%	15,4%
Customized Benchmark		0,8%	22,9%	8,7%	14,8%	8,3%	13,1%	3,8%	15,7%
Azioni Estero PM	31.05.2007	0,8%	23,0%	8,4%	14,9%	7,8%	13,2%	2,1%	15,9%
Customized Benchmark		0,8%	22,9%	8,7%	14,8%	8,3%	13,1%	2,6%	15,9%
Azioni Global Small Caps	28.02.2018	-6,8%	30,1%					-4,7%	22,2%
Azioni Global Small Caps PM	28.02.2018	-6,7%	30,1%					-4,5%	22,2%
MSCI AC World Small Cap, in CHF		-4,9%	29,2%					-0,8%	21,9%
Azioni Emerging Markets	01.02.2018	11,4%	23,3%					-1,7%	19,3%
MSCI Emerging Markets, in CHF		1,8%	22,2%					-3,2%	17,7%
Azioni Emerging Markets PM	31.01.2018	11,8%	23,3%					-1,7%	19,3%
MSCI Emerging Markets, in CHF		1,8%	22,2%					-3,4%	17,7%
Azioni Estero Protect (CHF hedged) ^{3/4)}	30.06.2011	-0,4%	11,1%	3,2%	7,1%			4,3%	7,0%
Azioni Estero Protect PM (CHF hedged) ^{3/4)}	30.06.2011	0,0%	11,1%	3,6%	7,1%			4,7%	7,0%
Azioni Global Protect Flex (CHF hedged) ⁴⁾	29.04.2016	0,4%	9,0%					3,3%	6,7%
Azioni Global Protect Flex PM (CHF hedged) ⁴⁾	29.04.2016	0,9%	9,0%					3,8%	6,7%

PM Tranche a caricamenti ridotti per investitori con un accordo contrattuale speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

¹⁾ fino al 30.06.2012 Citigroup WGBI, ex CH, (CHF hedged)

²⁾ unhedged fino al 31.12.2010

³⁾ unhedged fino al 31.12.2012

⁴⁾ nessun benchmark

⁵⁾ in caso di emissione durante l'esercizio, la performance non è annualizzata dalla data di lancio fino al 30.09

PERFORMANCE E VOLATILITÀ AL 30 SETTEMBRE 2020

(Le cifre relative alla performance dei gruppi d'investimento sono state calcolate secondo il metodo TWR (time weighted rate of return))

Gruppo d'investimento / Benchmark	Lancio	1 anno		5 anni p.a.		10 anni p.a.		Dal lancio p.a. ⁵⁾	
		Perf.	Vol.	Perf.	Vol.	Perf.	Vol.	Perf.	Vol.
Immobili Svizzera	30.11.2009	4,8%	1,2%	5,6%	1,8%	5,9%	1,6%	5,6%	1,6%
KGAST Immo-Index		5,3%	0,6%	5,4%	0,6%	5,6%	0,6%	5,6%	0,6%
Immobili Svizzera Terza età e Sanità	30.11.2017	5,5%	2,3%					5,5%	2,0%
KGAST Immo-Index		5,3%	0,6%					5,1%	0,5%
Immobili commerciali Svizzera	31.10.2011	4,4%	1,8%	5,1%	1,6%			5,1%	1,5%
KGAST Immo-Index		5,3%	0,6%	5,4%	0,6%			5,6%	0,6%
Fondi immobiliari Svizzera	28.02.2011	9,2%	9,3%	6,3%	7,1%			5,0%	7,4%
Fondi immobiliari Svizzera PM	28.02.2011	9,3%	9,3%	6,5%	7,1%			5,2%	7,4%
SXI Swiss Real Estate Funds®		9,9%	9,5%	7,3%	7,3%			5,9%	7,7%
Senior Secured Loans (CHF hedged) ⁴⁾	31.01.2020							-3,3%	12,7%
Senior Secured Loans PM (CHF hedged) ⁴⁾	31.01.2020							-3,1%	12,7%
Customized Benchmark								-3,0%	12,5%
LPP-Mix 15	30.06.2003	1,7%	5,0%	2,8%	2,8%	3,3%	2,5%	3,0%	2,7%
Customized Benchmark		1,9%	5,3%	3,0%	2,8%	3,5%	2,4%	3,4%	2,6%
LPP-Mix 25	30.09.2001	1,5%	6,7%	3,3%	3,9%	4,0%	3,6%	3,3%	4,0%
Customized Benchmark		1,9%	7,2%	3,7%	4,0%	4,3%	3,5%	3,9%	3,9%
LPP-Mix 25 P	30.09.2002	0,7%	6,7%	2,4%	3,9%	3,2%	3,6%	2,7%	3,9%
Customized Benchmark		1,9%	7,2%	3,7%	4,0%	4,3%	3,5%	4,2%	3,9%
LPP-Mix 35	30.09.2001	1,8%	7,6%	3,9%	4,8%	4,6%	4,5%	3,5%	5,1%
Customized Benchmark		2,1%	8,4%	4,3%	5,0%	4,9%	4,4%	4,1%	5,0%
LPP-Mix 35 P	30.09.2002	0,9%	7,6%	3,1%	4,8%	3,7%	4,5%	3,1%	5,0%
Customized Benchmark		2,1%	8,4%	4,3%	5,0%	4,9%	4,4%	4,6%	5,0%
LPP-Mix 45	30.09.2001	2,0%	9,0%	4,5%	5,9%	5,1%	5,5%	3,6%	6,4%
Customized Benchmark		2,2%	9,6%	5,0%	6,0%	5,5%	5,4%	4,3%	6,3%
LPP-Mix 45 P	30.09.2002	1,2%	9,0%	3,6%	5,9%	4,2%	5,5%	3,4%	6,2%
Customized Benchmark		2,2%	9,6%	5,0%	6,0%	5,5%	5,4%	4,9%	6,2%
LPP-Mix 75	31.10.2018	2,3%	12,4%					5,9%	11,6%
Customized Benchmark		2,7%	13,7%					6,5%	12,3%

PM Tranche a caricamenti ridotti per investitori con un accordo contrattuale speciale con Swiss Life Asset Management SA (PM = Portfolio Management)

⁴⁾ nessun benchmark⁵⁾ In caso di emissione durante l'esercizio, la performance non è annualizzata dalla data di lancio fino al 30.09.

RAPPORTO DEI GRUPPI D'INVESTIMENTO ALLE LIMITAZIONI AGLI INVESTIMENTI SECONDO L'OPP 2

L'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond) all'art. 26a cpv. 1 lett. a stabilisce che i gruppi d'investimento con una strategia orientata a un indice usuale possono superare il limite previsto per i crediti nei confronti del singolo debitore e quello per partecipazioni a società di cui agli articoli 54 e 54a OPP 2, a condizione che le direttive d'investimento soddisfino gli specifici presupposti al riguardo. In base alle disposizioni normative (artt. 2-5 dell'Ordinanza del DFI sulle condizioni per il superamento del limite d'investimento per debitore e di quello per partecipazioni a società da parte delle fondazioni d'investimento), qui di seguito vengono indicati gli scarti al 30 settembre 2020. Viene, inoltre, richiesta la presentazione della quota delle posizioni non rappresentate nell'indice di riferimento nei gruppi d'investimento gestiti in modo attivo.

SUPERAMENTO DEL 10% DEL LIMITE D'INVESTIMENTO PER DEBITORE

OBBLIGAZIONI GLOBAL STATI+ (CHF HEDGED)			OBBLIGAZIONI GLOBAL (CHF HEDGED)		
Debitore	Gruppo d'investimento	Benchmark	Debitore	Gruppo d'investimento	Benchmark
USA	22,70%	26,81%	USA	13,60%	16,08%
Giappone	21,37%	25,64%	Giappone	12,81%	15,39%

SUPERAMENTO DEL 5% DEL LIMITE PER PARTECIPAZIONI A SOCIETÀ

AZIONI SVIZZERA			AZIONI SVIZZERA LARGE CAPS INDICIZZATI		
Società	Gruppo d'investimento	Benchmark	Società	Gruppo d'investimento	Benchmark
Nestlé	21,42%	21,61%	Nestlé	26,84%	26,84%
Novartis	15,05%	15,19%	Novartis	18,86%	18,86%
Roche BG	13,40%	13,52%	Roche GS	16,80%	16,80%

AZIONI SVIZZERA SMALL & MID CAPS

Società	Gruppo d'investimento	Benchmark
Schindler Holding SA	5,98%	3,58%

INVESTIMENTI NON INERENTI AL BENCHMARK

Gruppo d'investimento	Quota
Obbligazioni CHF Svizzera	1,35%
Obbligazioni CHF Estero	14,25%
Obbligazioni Global (CHF hedged)	4,18%
Obbligazioni Global Stati+ (CHF hedged)	4,67%
Obbligazioni Global Imprese Short Term (CHF hedged)	5,65%
Obbligazioni Global Imprese (CHF hedged)	3,45%
Obbligazioni Emerging Markets Imprese Short Term (CHF hedged)	9,93%
Obbligazioni Emerging Markets Imprese (CHF hedged)	10,68%
Azioni Estero	4,29%
Azioni Global Small Caps	25,92%
Azioni Emerging Markets	7,44%

IMPEGNI ALL'INVESTIMENTO DELLA FONDAZIONE

L'Ordinanza sulle fondazioni d'investimento (OFond) all'art. 34 stabilisce che gli impegni all'investimento della fondazione devono essere coperti in ogni tempo da impegni vincolanti all'investimento degli investitori o da liquidità. Nei gruppi d'investimento LPP-Mix durante l'anno in rassegna sono stati assunti impegni all'investimento. Essi sono ed erano in ogni tempo coperti da liquidità.

Gruppo d'investimento	Impegno all'investimento	Impegno in CHF	Pendente in CHF	Liquidità in CHF
LPP-Mix 15	Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF	1 650 000.00	1 320 000.00	3 371 395.15
LPP-Mix 25	Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF	5 100 000.00	4 080 000.00	12 397 817.78
LPP-Mix 35	Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF	2 145 000.00	1 716 000.00	3 213 346.55
LPP-Mix 45	Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF	2 475 000.00	1 980 000.00	4 977 014.43
LPP-Mix 75	Swiss Life REF (LUX) German Core Real Estate SCS, SICAV – SIF	300 000.00	240 000.00	574 659.77

EVENTI DEGNI DI NOTA ACCADUTI DURANTE L'ESERCIZIO

GRUPPI D'INVESTIMENTO IMMOBILI SVIZZERA E IMMOBILI COMMERCIALI SVIZZERA (APERTURA)

Al 2 dicembre 2019 nel gruppo d'investimento Immobili Svizzera e nel gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera sono stati piazzati rispettivamente 2 956 201 diritti dell'ammontare di circa 500 milioni di franchi e 998 451 diritti dell'ammontare di circa 150 milioni di franchi. Nel caso di entrambi i gruppi d'investimento, i capitali così raccolti sono stati utilizzati per l'acquisto di un nuovo portafoglio di prim'ordine di Swiss Life SA.

GRUPPO D'INVESTIMENTO SENIOR SECURED LOANS (CHF HEDGED) (LANCIO)

Il gruppo d'investimento Senior Secured Loans (CHF hedged) è stato lanciato il 31 gennaio 2020 e il primo calcolo del NAV al 3 aprile 2020.

GRUPPO D'INVESTIMENTO IMMOBILI SVIZZERA TERZA ETÀ E SANITÀ (APERTURA)

Il gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità è stato aperto fino al 25 marzo 2020, per un volume di sottoscrizione massimo pari a 200 milioni di franchi, interamente sottoscritto. L'assegnazione dei diritti avviene, mediante chiamate di capitale, al più tardi entro il 31 dicembre 2022. Il 6 maggio 2020 è stata effettuata la prima chiamata di capitale, pari a 40 milioni di franchi, al NAV del 30 aprile 2020. Poiché lo strumento della chiamata di capitale è stato utilizzato per la prima volta, il prospetto del gruppo d'investimento è stato previamente completato.

COMMISSIONE D'INVESTIMENTO (AMPLIAMENTO A LIVELLO DI PERSONALE)

Al 1° aprile 2020 il consiglio di fondazione ha eletto nella commissione d'investimento Immobili due membri supplementari (Günther Jansenberger come ulteriore rappresentante del consiglio di fondazione e Renato Piffaretti di Swiss Life Asset Managers nella sua funzione di Head Real Estate Switzerland).

GRUPPO D'INVESTIMENTO STRATEGIE D'INVESTIMENTO ALTERNATIVE LIQUIDE (CHF HEDGED)

Il gruppo d'investimento Strategie d'investimento alternative liquide è stato liquidato al 16 settembre 2020. Gli investitori interessati e l'autorità di vigilanza sono stati informati a tempo debito in merito alla prevista liquidazione.

COVID-19

Salvo esigue perdite di reddito locativo a seguito di diverse proroghe sul versamento dei canoni di locazione e di esoneri delle pigioni per i gruppi d'investimento Immobili Svizzera, in generale non sono emerse ripercussioni rilevanti in relazione a Covid-19. In particolare, gli eventi a esso collegati non hanno influito sulle valutazioni dei portafogli immobiliari detenuti.

EVENTI IMPORTANTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ANNO D'ESERCIZIO**GRUPPI D'INVESTIMENTO IMMOBILI EUROPA INDUSTRIA E LOGISTICA (CHF) / (EUR) (LANCIO)**

Nella seduta del 3 settembre 2020 il consiglio di fondazione ha approvato il previsto lancio dei due gruppi d'investimento. Il termine di sottoscrizione iniziale scade il 20 novembre 2020. L'assegnazione dei diritti avviene mediante chiamata di capitale.

GRUPPI D'INVESTIMENTO INFRASTRUTTURA GLOBAL (CHF HEDGED) / (EUR) (LANCIO)

Nella seduta del 3 settembre 2020 il consiglio di fondazione ha approvato il previsto lancio dei due gruppi d'investimento. Il termine di sottoscrizione iniziale scade il 31 marzo 2021. L'assegnazione dei diritti avviene mediante chiamata di capitale.

GRUPPI D'INVESTIMENTO IMMOBILI SVIZZERA E IMMOBILI COMMERCIALI SVIZZERA (ACQUISIZIONE)

Al 1° ottobre 2020 la Fondazione d'investimento Swiss Life ha acquisito quote di comproprietà dell'ammontare del 67,2% del centro commerciale Glatt a Wallisellen (ZH). Il gruppo d'investimento Immobili Svizzera ha rilevato il 40,8% e il gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera il 26,4% della comproprietà al centro acquisti. La nuova comunione di comproprietari Glattzentrum è composta da cinque comparti d'investimento, gestiti da Swiss Life Asset Managers.



Rapporto dell'ufficio di revisione

Al assemblea degli investitori della Fondazione d'investimento Swiss Life Zurigo

Rapporto dell'ufficio di revisione del rapporto annuale

In qualità di ufficio di revisione abbiamo verificato l'annesso conto annuale della Fondazione d'investimento Swiss Life, composta dal conto patrimoniale e dal conto economico del capitale investito, dal bilancio e dal conto economico del capitale sociale e dall'allegato [pagine 12-44 del rapporto annuale] per l'esercizio chiuso il 30 settembre 2020.

Responsabilità del consiglio di fondazione

Il Consiglio di fondazione è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alle prescrizioni legali, dello statuto e dei regolamenti. Questa responsabilità comprende la concezione, l'implementazione ed il mantenimento di un controllo interno in relazione all'allestimento di un conto annuale esente da anomalie significative imputabili a irregolarità o errori. Il consiglio di fondazione è, inoltre, responsabile della scelta e dell'applicazione di appropriate norme di presentazione del conto annuale, nonché dell'esecuzione di stime adeguate.

Responsabilità dell'ufficio di revisione

La nostra responsabilità consiste nell'esprimere un giudizio sul conto annuale in base alle nostre verifiche. Abbiamo effettuato la nostra verifica conformemente alla legge svizzera ed agli Standard svizzeri di revisione, i quali richiedono che la stessa venga pianificata ed effettuata in maniera tale da ottenere sufficiente sicurezza che il conto annuale sia privo di anomalie significative.

Una revisione comprende l'esecuzione di procedure di verifica volte ad ottenere elementi probativi relativi ai valori ed alle altre informazioni contenuti nel conto annuale. La scelta delle procedure di verifica compete al giudizio professionale del revisore. Ciò comprende la valutazione dei rischi che il conto annuale contenga anomalie significative imputabili a irregolarità o errori. Nell'ambito della valutazione di questi rischi, il revisore tiene conto del controllo interno, nella misura in cui esso è rilevante per l'allestimento del conto annuale, allo scopo di definire le procedure di verifica richieste dalle circostanze, ma non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno. La revisione comprende inoltre la valutazione dell'adeguatezza delle norme di allestimento applicate, dell'attendibilità delle stime eseguite, nonché un apprezzamento della presentazione del conto annuale nel suo complesso. Siamo dell'avviso che gli elementi probativi da noi ottenuti costituiscano una base sufficiente e adeguata per la nostra opinione di revisione.

Opinione de revisione

A nostro giudizio il conto annuale per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020 è conforme alla legge svizzera, allo statuto e ai regolamenti.

Rapporto in base ad ulteriori prescrizioni legali e regolamentari

Attestiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale (art. 9 OFond) ed all'indipendenza (art. 34 OPP 2), come pure che non sussiste alcuna fattispecie incompatibile con la nostra indipendenza. Abbiamo inoltre effettuato le ulteriori verifiche prescritte dall'art. 10 OFond e dall'art. 35 OPP 2. Il Consiglio di fondazione è responsabile dell'adempimento dei compiti legali e dell'applicazione delle disposizioni statutarie e regolamentari in merito all'organizzazione, alla gestione ed all'investimento patrimoniale, nella misura in cui questi compiti non vengono assunti dall'assemblea degli investitori.

Abbiamo verificato se:

- l'organizzazione e la gestione sono conformi alle disposizioni legali e regolamentari e se esiste un controllo interno adeguato alle dimensioni e alla complessità;
- l'investimento patrimoniale è conforme alle disposizioni statutarie e regolamentari, incluse le direttive d'investimento
- sono stati presi i necessari provvedimenti per garantire la lealtà nell'amministrazione del patrimonio e il rispetto dei doveri di lealtà e se la dichiarazione dei legami d'interesse è controllata in misura sufficiente dall'organo supremo;
- le indicazioni e le notifiche richieste dalla legge sono state trasmesse all'autorità di vigilanza;
- nei negozi giuridici con persone vicine dichiarati sono garantiti gli interessi della fondazione d'investimento

Attestiamo che le prescrizioni legali, statutarie e regolamentari applicabili in merito, incluse le direttive d'investimento, sono state osservate.

Raccomandiamo di approvare il conto annuale a voi sottoposto.

PricewaterhouseCoopers SA



Raffael Simone

Perito revisore abilitato
Revisore responsabile



Michael Zobrist

Perito revisore abilitato

Zurigo, 18 dicembre 2020

Organi e titolari di funzioni

CONSIGLIO DI FONDAZIONE

		ELETTO FINO ALL'ESERCIZIO ¹⁾
PRESIDENZA		
Hans-Peter Conrad ²⁾	Direttore e responsabile Segretariato generale, Servizio giuridico e fiscale di Swiss Life SA	2022
MEMBRI		
Marc Brüttsch ²⁾	Executive Director e Head Economic Research Swiss Life Investment Management Holding SA	2020
Beatrice Eichenberger	Gerente di Mettler-Toledo Pensionskasse e Mettler-Toledo Fürsorgestiftung	2022
Daniel Giubellini	Gerente delle fondazioni di previdenza Swiss Life	2022
Urs Huber	Gestore patrimoniale di Agrisano Pencas	2022
Bernard Illi	Rappresentante di Schindler-Vorsorgeeinrichtungen	2020
Günther Jansenberger	Gerente di Pensionskasse der Electrolux AG	2021
Hans-Jakob Stahel ²⁾	Direttore e responsabile del settore di affari Clientela aziendale di Swiss Life SA	2022
Daniel Steiner	Rappresentanti dei dipendenti della Fondazione di Previdenza Swiss Life Personale Assicurazione Complementare (FPP-C)	2022

¹⁾ Fino all'assemblea degli investitori per l'approvazione del rapporto annuale dell'esercizio concluso il 30 settembre dell'anno precedente.

²⁾ Questi membri del consiglio di fondazione sono stati nominati dalla fondatrice secondo l'art. 10 dell'atto di fondazione per un mandato di quattro anni.

COMMISSIONE D'INVESTIMENTO IMMOBILI

Gerhard Demmelmair	Executive Director e Head Real Estate Portfolio Management Third-Party Asset Management Swiss Life Asset Management SA
Bernard Illi	Rappresentante di Schindler-Vorsorgeeinrichtungen
Günther Jansenberger (nuovo)	Gerente di Pensionskasse der Electrolux AG
Renato Piffaretti (nuovo)	Managing Director e Head Real Estate Switzerland Swiss Life Asset Management SA
Dr. Stephan Thaler	Gerente della Fondazione d'investimento Swiss Life

GERENTE / SOSTITUTO GERENTE

Dr. Stephan Thaler	Executive Director Swiss Life Investment Management Holding AG
Markus Eberhard (vice.)	Director Swiss Life Asset Management SA

Titolari di funzioni

GERENZA	Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurigo
DOMICILIO	c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurigo
GESTORE PATRIMONIALE	Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurigo
BANCA DEPOSITARIA	UBS Switzerland SA, Bahnhofstrasse 45, 8098 Zurigo
UFFICIO CONTABILE	Northern Trust Switzerland SA, Aeschenplatz 6, 4052 Basilea (titoli) Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurigo (immobili)
AMMINISTRATORE IMMOBILIARE	Livit SA, Altstetterstrasse 124, 8048 Zurigo Ledermann Management SA, Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo
ESPERTI IN STIME IMMOBILIARE	Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zurigo
UFFICIO DI REVISIONE	PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, Casella postale, 8050 Zurigo



*Sosteniamo le persone a vivere
in piena libertà di scelta.*

*Fondazione d'investimento Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Casella postale, 8022 Zurigo
Telefono 043 284 79 79
Fax 043 284 79 80
fondazionedinvestimento@swisslife.ch
www.swisslife.ch/fondazionedinvestimento*