

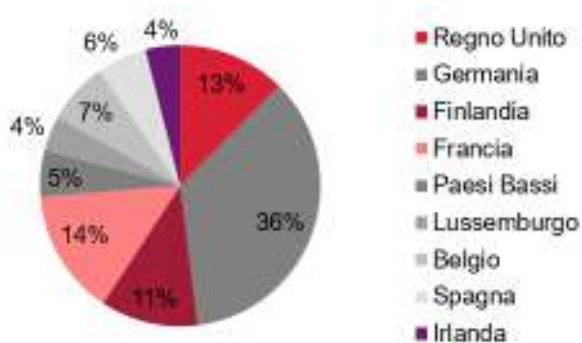
Patrimonio complessivo del fondo “Swiss Life REF (CH) European Properties” salito a quasi 715 milioni di euro, previsto un ulteriore aumento del capitale

10 febbraio 2022

Per il fondo immobiliare proprio “Swiss Life REF (CH) European Properties”, Swiss Life Asset Managers acquisisce due immobili a uso ufficio di prim’ordine a Berlino e Anversa, un edificio light industrial nell’area metropolitana di Stoccarda e un immobile residenziale a Oldenburg. Inoltre l’immobile di Oxford è stato venduto con successo. Per l’autunno 2022 è previsto un ulteriore aumento di capitale.

A quattro anni dal suo lancio, con ulteriori acquisizioni a Berlino, Anversa, Korntal-Münchingen e Oldenburg, il fondo immobiliare “Swiss Life REF (CH) European Properties” ha raggiunto un patrimonio complessivo di quasi 715 milioni di euro a fine 2021. Grazie alle acquisizioni, si è riusciti ancora una volta ad aumentare la diversificazione del fondo in termini di posizione e di locatari e a consolidare la strategia di qualità scelta.

A fine 2021 il portafoglio è composto da 19 immobili core in nove Paesi ed è ben diversificato anche per tipo di utilizzo.



Diversificazione per posizione (31.12.2021)

Per sostenere la crescita del fondo, nell’autunno 2022 è previsto un ulteriore aumento di capitale. Il fondo dispone già oggi di un’interessante pipeline di affari a Londra.

Un portafoglio diversificato

Lo scorso ottobre è stato acquistato il nuovo immobile ad uso ufficio “Impuls” a Berlino. L’immobile con certificazione “DGNB Gold”¹ offre circa 12 125 metri quadri di superfici a uso ufficio inondate di luce e in posizione centrale nei pressi di Potsdamer Platz. L’intero edificio è affittato per 10 anni a un’istituzione statale che sostiene l’attuazione dei programmi di sostegno del governo federale tedesco nel campo della protezione dell’ambiente, della natura e del clima.



Stresemannstrasse 69, Berlino, Germania

A settembre 2021 il fondo, in collaborazione con il centro di competenza logistica BEOS AG di Swiss Life Asset Managers, ha realizzato il primo acquisto di un immobile light industrial. L’immobile è stato costruito appena poco meno di due anni fa e per i prossimi 18 anni è stato dato in affitto a un’impresa tedesca di vernici e colori che fa parte di una grande multinazionale. Grazie alla vicinanza ai clienti, ovvero le case automobilistiche, l’immobile a Korntal-Münchingen (Stoccarda) ha una

posizione strategica per il locatario. Un edificio viene utilizzato come ufficio e sede centrale, l'altro per la produzione e lo stoccaggio dei colori e dei rivestimenti. Sul terreno esiste una superficie non edificata che consente al fondo di costruire ulteriori edifici per il locatario. L'immobile verrà certificato secondo BREEAM² quest'anno.



Kornwestheimerstrasse 49, Kornal-Münchingen, Germania

Ad Anversa (Belgio) il fondo ha acquistato un immobile adibito a uffici, affittato per 9 anni a una delle maggiori assicurazioni belghe. L'assicurazione si trova nello stabile, che ne rappresenta anche la sede centrale regionale, già dal 2006. La solvibilità del locatario è eccellente. L'immobile comprende circa 9 300 metri quadri di superfici a uso ufficio distribuiti su quattro piani superiori molto luminosi ed è certificato "BREEAM very good".



Berchemstadionstraat 70, Anversa, Belgio

Alla fine del 2021 il progetto residenziale a Oldenburg (Germania) è stato portato a termine e trasferito al fondo. I 73 appartamenti sono situati in diversi edifici in contesto verde, a pochi passi da un corso d'acqua. Nonostante l'inverdimento delle aree esterne non sia

ancora stato completato, la locazione procede molto bene. Gli appartamenti offrono planimetrie attraenti e molto individuali, con soffitti alti e finiture di classe.



Nordmoslesfehner Strasse 1-9, Oldenburg, Germania

Nel gennaio 2022, grazie a un processo di offerta gestito con grande oculatezza, il fondo ha venduto l'immobile a uso ufficio di Oxford (Gran Bretagna) a un prezzo molto interessante. L'immobile era stato acquistato a inizio febbraio 2018 per circa 35 milioni di sterline (al netto). Recentemente il locatario unico ha lasciato l'edificio a seguito di una ristrutturazione aziendale interna, ma continuerà a pagare l'affitto fino alla fine del contratto di locazione nel 2027. Il fondo ha beneficiato del boom nel settore life science e ha realizzato un prezzo di vendita superiore di oltre il 60% rispetto all'ultima valutazione esterna.



2600 John Smith Drive, Oxford, Gran Bretagna

I vantaggi degli investimenti immobiliari europei

Nell'attuale contesto di persistenti bassi tassi d'interesse, gli investimenti immobiliari europei si confermano un ottimo strumento per ottenere rendimenti interessanti. Inoltre, presentano una bassa correlazione con altre classi d'investimento. Gli investitori svizzeri

possono diversificare sensibilmente il loro portafoglio tramite gli investimenti immobiliari europei.

Investimento responsabile

Swiss Life Asset Managers è firmataria dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI) dal 2018 e integra sistematicamente i fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nei suoi processi d'investimento e di gestione del rischio.

Negli investimenti immobiliari tiene conto di questi criteri non solo per le acquisizioni, ma anche per i progetti di costruzione e per la gestione.



“Swiss Life REF (CH) European Properties” si occupa già da tempo delle tematiche ESG e l’anno scorso ha partecipato per la prima volta al benchmark di sostenibilità GRESB³. Il fondo ha ottenuto direttamente tre stelle, lo stato “Green Star” e un punteggio del 72%. Anche quest’anno il fondo s’impegna a migliorare ulteriormente gli aspetti ESG. Si prevede ad esempio di effettuare un sondaggio presso i locatari dell’immobile residenziale a Offenbach, al fine di adottare le misure necessarie in base alle conoscenze acquisite e aumentare ulteriormente il grado di soddisfazione dei locatari.

¹DGNB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (società tedesca per l’edilizia sostenibile)

²BREEAM: Building Research Establishment’s Environmental Assessment Method

³GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark

Informazione

Media Relations

Telefono +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

Communications, Swiss Life Asset Managers

www.swisslife-am.com



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza di 160 anni nella gestione dei valori patrimoniali del gruppo Swiss Life. L'origine assicurativa ha avuto un impatto decisivo sulla filosofia d'investimento. In primo piano si collocano principi essenziali quali il mantenimento del valore, la realizzazione di redditi a lungo termine e costanti e la gestione responsabile dei rischi. In questo modo creiamo una base solida su cui i nostri clienti possono pianificare a lungo termine, con piena libertà di scelta e tranquillità finanziaria. Un approccio comprovato che Swiss Life Asset Managers rende accessibile anche a clienti terzi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo e Gran Bretagna.

Al 30 giugno 2021, Swiss Life Asset Managers ha gestito un patrimonio di 274,4 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 98,9 miliardi di franchi per il settore d'investimento di clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare leader¹ in Europa. 81,8 miliardi dei complessivi 274,4 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, assieme a Livit, complessivamente 28,8 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine giugno 2021 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 110,6 miliardi di franchi.

Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2400 collaboratrici e collaboratori in Europa.

Libertà di scelta

Swiss Life aiuta le persone a vivere in piena libertà di scelta e a guardare con fiducia al futuro. Questo obiettivo è perseguito anche da Swiss Life Asset Managers: Pensiamo a lungo termine e agiamo in modo responsabile. Forti delle nostre conoscenze e della nostra esperienza, sviluppiamo soluzioni d'investimento orientate al futuro. Aiutiamo, così, i nostri clienti a raggiungere i propri obiettivi d'investimento sul lungo termine. Ciò a sua volta aiuta i clienti a pianificare il lungo termine e ad agire in piena libertà di scelta.

¹ Sondaggio INREV sui gestori di fondi 2021 (attività in gestione al 31.12.2020)

Clausola di esclusione della responsabilità

La presente pubblicazione contiene pubblicità. Il presente documento si rivolge esclusivamente a investitori qualificati ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi. Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Esso non garantisce, tuttavia, né il contenuto, né la completezza e declina ogni responsabilità in caso di perdite derivanti dall'utilizzo delle presenti informazioni. Questo documento può contenere affermazioni relative al futuro che si basano sulle nostre valutazioni e sulle nostre aspettative in un determinato momento. Diversi tipi di rischio e incertezze e l'influsso di altri fattori possono far in modo che l'andamento e i risultati effettivi si discostino notevolmente dalle previsioni espresse. Le informazioni qui contenute hanno finalità esclusivamente indicative e non sono da intendersi come documento contrattuale o come consulenza finanziaria. Prima della sottoscrizione si consiglia agli investitori di procurarsi e leggere attentamente le informazioni dettagliate sul fondo in questione nei rispettivi documenti normativi (prospetto, contratto del fondo e attuali rapporti semestrali e annuali), che rappresentano l'unico fondamento giuridico applicabile per l'acquisto di quote di fondi. Queste informazioni sono reperibili gratuitamente, sotto forma cartacea o elettronica, presso la direzione del fondo: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo e sul sito www.swisslife-am.com. I proventi e il valore delle quote di fondi possono scendere o salire e non è possibile escludere la perdita totale del capitale investito nelle quote. Le evoluzioni storiche del valore non costituiscono una base sufficiente ai fini della previsione di future tendenze del valore e dei prezzi. L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia dell'evoluzione del valore attuale o futuro né tantomeno rappresenta in alcun modo una garanzia per la futura evoluzione del valore o per il capitale. L'evoluzione del valore tiene conto di tutte le commissioni e di tutti i costi risultanti a livello di fondi (p.es. commissione di gestione). L'evoluzione del valore non tiene conto dei costi risultanti per i clienti (costi e commissioni di emissione e di riscatto, diritti di custodia ecc.). Sia Swiss Life SA che le altre società appartenenti al gruppo Swiss Life possono detenere posizioni nel fondo in questione nonché acquistarle e venderle. I fondi di Swiss Life Asset Managers non possono essere né offerti, né venduti negli Stati Uniti o per conto di cittadini statunitensi o US Person residenti negli Stati Uniti. "Swiss Life Asset Managers" è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life. Per maggiori informazioni consultare il sito www.swisslife-am.com. Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. Contatto: info@swisslife-am.com.