

## Apertura del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» per circa 150 milioni di franchi

26 agosto 2025

- La Fondazione d'investimento Swiss Life prevede l'apertura del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» mediante l'emissione di diritti per un controvalore di circa 150 milioni di franchi
- Si tratta del maggiore gruppo d'investimento nel segmento KGAST «Immobili commerciali Svizzera», con oltre 250 investitori
- I ricavi dell'emissione pongono le basi per ulteriori acquisti e sono destinati alla riduzione della quota di capitale di terzi

### Apertura del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG»

Nell'ambito di questa apertura saranno emessi diritti per un controvalore di circa 150 milioni di franchi. Gli investitori interessati possono così accedere a un portafoglio immobiliare Premium composto da immobili commerciali dal livello di rendimento e di valore stabili e in posizioni centrali in Svizzera.

Al momento, l'economia interna e l'attuale contesto dei tassi d'interesse creano un clima favorevole agli investimenti: il differenziale rispetto ai costi finanziari e ai rendimenti degli investimenti a reddito fisso risulta interessante. Al contempo, la buona tenuta del settore privato sostiene sia le vendite che la domanda di spazi a uso ufficio nei centri urbani.

Alla luce di questo scenario, il nuovo capitale raccolto crea le basi per ulteriori acquisti mirati e conformi alla strategia e al rendimento e serve a ridurre la quota di capitale di terzi. Consente inoltre di effettuare gli investimenti pianificati in portafoglio al fine di migliorare ulteriormente la qualità degli immobili.

Dal suo lancio, il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» ha costantemente superato l'indice immobiliare KGAST «Commerciale» (composto da 12 gruppi d'investimento), una chiara dimostrazione della riuscita attuazione della strategia e della forza del portafoglio.

Il periodo di sottoscrizione si estende **dal 26 agosto al 24 ottobre 2025**. L'emissione dei diritti avrà luogo il 13 novembre 2025.

Il gruppo d'investimento colloca direttamente in immobili commerciali con focalizzazione su immobili a uso ufficio in posizione centrale e immobili adibiti a uso commerciale in posizioni di prim'ordine in regioni economicamente forti in Svizzera.

Il portafoglio è caratterizzato anche da immobili a uso misto (commerciale, uffici e residenziale) tipici dei centri città e situati in zone pedonali molto frequentate e ben raggiungibili. Il 13% dei ricavi complessivi del portafoglio deriva dall'uso abitativo all'interno di immobili a uso misto (situazione al 30 giugno 2025).

Grazie all'ampia diversificazione geografica, alla ripartizione equilibrata delle durate dei contratti di locazione e a locatari altamente solvibili, il portafoglio presenta un tasso di sfitti inferiore rispetto alla concorrenza dei prodotti di KGAST.

Negli ultimi anni, il gruppo d'investimento ha registrato un andamento positivo in termini di rendimento e valore. La struttura selettiva del portafoglio, che punta chiaramente a una qualità elevata, ha dato buoni risultati: dal lancio avvenuto nel 2011, il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» ha registrato una performance annua interessante, pari al 4,67% (dati aggiornati al 30 giugno 2025). A fine giugno 2025 il gruppo d'investimento deteneva 105 immobili per un valore di mercato pari a circa 2,6 miliardi di franchi.

Stephan Thaler, gerente Fondazione d'investimento Swiss Life: «Siamo lieti della brillante evoluzione del valore di questo gruppo d'investimento che compie quattordici anni e di cui oggi beneficiano circa 250

investitori. È la prova concreta dell'attrattiva del gruppo d'investimento e della fiducia nella competenza di Swiss Life Asset Managers».

### **Investimento responsabile**

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

rischio. Negli investimenti immobiliari vengono dunque applicati criteri corrispondenti sia in fase di acquisizione, sia in fase di gestione. Dal 2018 il gruppo d'investimento partecipa inoltre all'annuale GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Grazie al continuo processo di ottimizzazione, nel 2024 il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» ha ottenuto 87 punti (su 100) nella valutazione complessiva aggiudicandosi il punteggio di 4 stelle.

## Informazione

### **Media Relations**

Telefono +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



### **Fondazione d'investimento Swiss Life**

Costituita nel 2001 da Swiss Life SA, la Fondazione d'investimento Swiss Life gestisce, al 31 marzo 2025, un patrimonio complessivo di 19.6 miliardi di franchi conferito da 700 fra casse pensioni e fondazioni collettive. Rientra, così, fra le quattro maggiori fondazioni d'investimento e annovera tra i suoi investitori circa un'istituzione di previdenza svizzera su due. L'ampia offerta di 50 gruppi d'investimento include 13 prodotti obbligazionari, 17 azionari, quattro immobiliari svizzeri e due immobiliari esteri, due prodotti infrastrutturali, un prodotto ipotecario svizzero come pure un prodotto senior secured loan e dieci patrimoni misti LPP. La Fondazione d'investimento Swiss Life è rappresentata nella Conferenza degli amministratori di fondazioni di investimento (KGAST) ed è soggetta al controllo della Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale (CAV PP).

### **Swiss Life Asset Managers**

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza di 165 anni nella gestione dei valori patrimoniali del gruppo Swiss Life. 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, Gran Bretagna, Italia e nei Paesi nordici.

Al 31 dicembre 2024, Swiss Life Asset Managers ha gestito un patrimonio di 272,3 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 124,7 miliardi di franchi per il settore d'investimento di clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un investitore immobiliare istituzionale leader<sup>1</sup> in Europa. 87,7 miliardi dei complessivi 272,3 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, assieme a Livit, complessivamente 20,8 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine dicembre 2024 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 108,4 miliardi di franchi. Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2300 collaboratrici e collaboratori in Europa.

### **Vivere in piena libertà di scelta finanziaria**

Swiss Life sostiene le persone a vivere in piena libertà di scelta finanziaria e a guardare al futuro con fiducia. Un obiettivo perseguito anche da Swiss Life Asset Managers: abbiamo lo sguardo puntato sul lungo termine e operiamo in modo responsabile. Forti del nostro know-how e della nostra esperienza, sviluppiamo soluzioni d'investimento orientate al futuro. In questo modo aiutiamo i nostri clienti a raggiungere il loro obiettivo d'investimento sul lungo termine. Ciò, a sua volta, consente ai loro clienti di pianificare a lungo termine e agire in piena libertà di scelta finanziaria.

<sup>1</sup> #2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2024.

#### **Clausola di esclusione della responsabilità:**

##### **La presente comunicazione contiene pubblicità.**

La comunicazione è stata allestita con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non offriamo, tuttavia, alcuna garanzia su contenuto e completezza e decliniamo ogni responsabilità per eventuali perdite che potrebbero risultare dall'utilizzo di queste informazioni. L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia dell'evoluzione del valore attuale o futuro, né tantomeno rappresenta in alcun modo una garanzia per la futura evoluzione del valore o per il capitale. Questa comunicazione 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. La cerchia degli investitori dei gruppi d'investimento della Fondazione d'investimento Swiss Life si limita agli istituti del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituti esonerati dall'obbligo fiscale con sede in Svizzera e che secondo l'oggetto sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituti, sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA e investono presso la fondazione esclusivamente capitali per questi istituti. È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, tel. 043 547 71 11 e alla pagina web [www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento](http://www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento). «Swiss Life Asset Managers» è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life. Maggiori informazioni sul sito [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. Contatto: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).