

Apertura del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» con sottoscrizioni nettamente superiori alle attese

30 ottobre 2025

- Apertura del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» della Fondazione d'investimento Swiss Life conclusa con successo.
- Le sottoscrizioni risultano eccedere nettamente il volume di emissione, pari a circa 150 milioni di franchi.
- I ricavi dell'emissione servono a ridurre la quota di capitale di terzi, creano le basi per ulteriori acquisizioni mirate e conformi alla strategia ed agli obiettivi di rendimento e consentono investimenti nel portafoglio esistente.

Emissione con sottoscrizioni nettamente superiori alle attese

L'apertura del gruppo d'investimento immobiliare, con periodo di sottoscrizione dal 26 agosto al 24 ottobre 2025, ha destato grande interesse tra gli istituti di previdenza. Le sottoscrizioni risultano eccedere nettamente il volume prefissato di circa 150 milioni di franchi.

Il nuovo capitale raccolto serve a ridurre la quota del capitale di terzi e crea le basi per ulteriori acquisizioni mirate e conformi alla strategia ed agli obiettivi di rendimento. Consente inoltre di effettuare gli investimenti già pianificati nel portafoglio esistente al fine di migliorarne ulteriormente la qualità. L'emissione di diritti per un controvalore di circa 150 milioni di franchi avverrà il 13 novembre 2025.

Strategia di portafoglio di successo

Il gruppo d'investimento investe direttamente in immobili commerciali situati in posizioni di alta qualità all'interno delle regioni economicamente più forti della Svizzera, con un focus su immobili ad uso ufficio e vendita al dettaglio. Il portafoglio è caratterizzato 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 settembre 2025).

Grazie all'asset management attivo, all'ampia diversificazione geografica, alla ripartizione equilibrata delle durate dei contratti di locazione e a locatari altamente solvibili, il portafoglio presenta un tasso di sfritti 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 di mercato. La performance a fine esercizio (30 settembre 2025), pari al 4,34%, è stata di nuovo molto positiva. 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 4,74% (dati aggiornati al 30 settembre 2025). A fine settembre 2025 il gruppo d'investimento deteneva 104 immobili per un valore di mercato pari a circa 2,6 miliardi di franchi.

Sonja Spichtig, gerente della Fondazione d'investimento Swiss Life: «La costante evoluzione del valore di questo gruppo d'investimento affermato e il riuscito aumento del capitale nell'attuale contesto di mercato sottolineano la fiducia degli investitori nella qualità del nostro portafoglio. Particolarmente positivo è il miglioramento del nostro rating GRESB: una chiara dimostrazione dei nostri sforzi a favore della sostenibilità.»

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 rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Grazie al continuo processo di ottimizzazione, nel 2025 il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» ha ottenuto 90 su 100 punti (2024: 87 su 100) nella valutazione complessiva, aggiudicandosi il punteggio di 4 stelle.

Informazioni

Media Relations

Telefono +41 43 547 70 36

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 gestiva, al 30 settembre 2025, un patrimonio complessivo di 20,5 miliardi di franchi conferito da circa 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'offerta di 47 gruppi d'investimento include 13 prodotti obbligazionari, 14 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. Le origini nel settore assicurativo hanno avuto un impatto decisivo sulla filosofia d'investimento. In primo piano si collocano principi essenziali quali la salvaguardia dei valori, la realizzazione di proventi stabili e durevoli e la gestione responsabile dei rischi. Un approccio comprovato che Swiss Life Asset Managers rende accessibile anche a clienti terzi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo, Gran Bretagna, Italia e Paesi scandinavi.

Al 30 giugno 2025, Swiss Life Asset Managers gestiva un patrimonio di 281,8 miliardi di franchi per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 137,6 miliardi di franchi per il settore degli investimenti per clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare istituzionale leader in Europa. 88,7 miliardi di franchi dei complessivi 281,8 miliardi di franchi di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce assieme a Livit complessivamente 24,2 miliardi di franchi in immobili. Pertanto, a fine giugno 2025 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 112,9 miliardi di franchi. Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2300 collaboratrici e collaboratori in Europa.

Una vita 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: ragioniamo a lungo termine e agiamo 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 periodo. Ciò, a sua volta, consente ai loro clienti di pianificare a lungo termine e agire in piena libertà di scelta finanziaria.

¹ #2 IPE top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2025

Clausola di esclusione della responsabilità

La presente comunicazione contiene pubblicità.

La comunicazione è stata allestita con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Tuttavia, non offriamo alcuna garanzia in merito al suo contenuto e alla sua completezza e decliniamo qualsiasi responsabilità per eventuali perdite che risultano dall'utilizzo di queste informazioni. Le performance passate non sono indicative di quelle attuali o future e non costituiscono in alcun modo una garanzia dell'andamento della performance o del capitale in futuro. 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 informativa e non sono da intendersi come documento contrattuale o come consulenza in investimenti. La cerchia degli investitori dei gruppi d'investimento della Fondazione d'investimento Swiss Life si limita alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituzioni esonerate dall'obbligo tributario con sede in Svizzera e che secondo l'oggetto sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituzioni, sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA e investono presso la fondazione esclusivamente capitali per queste istituzioni. 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. «Swiss Life Asset Managers» è il marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life.

Maggiori informazioni sul sito www.swisslife-am.com. Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. Contatto: info@swisslife-am.com