

Giugno 2023

# Exposé

Investimenti immobiliari Svizzera



SwissLife  
Asset Managers

**Rue Michel-Roset, Ginevra**

Superfici a uso ufficio riutilizzate con successo

**Via Bernardino Luini, Locarno**

Immobile commerciale dall'architettura d'effetto

**John Dalton Street, Manchester**

Edificio adibito a uffici in posizione privilegiata

# Sommario

**3 Superfici commerciali**  
Maggiori interessi ostacolano gli investimenti in nuovi edifici

**4 Edificio a uso abitativo e ufficio, Ginevra**  
Raddoppio di quota abitativa con cambio di utilizzo

**6 Immobile commerciale, San Gallo**  
Mix interessante di locatari grazie alla rivitalizzazione

**8 Casa di cura, Porza-Lugano**  
Vivere in piena libertà di scelta in Ticino

**10 Immobile commerciale, Locarno**  
Imponente costruzione in ferro, in posizione prominente

**12 Immobile a uso abitativo e commerciale, Zurigo**  
Soluzioni modulari e servizio di finitura come extra

**14 Edificio a uso ufficio, Manchester**  
Affittato grazie a sopraelevazione

**16 Superfici commerciali**  
Rispondere alle esigenze dei gruppi target



## Editoriale

Negli ultimi dodici mesi gli adeguamenti dei tassi hanno rimescolato le carte sul mercato immobiliare. Nell'attuale contesto economico, con i suoi costi di finanziamento più elevati, il potenziale di rendimento degli immobili è più importante che mai. Allo stesso tempo, l'aumento dei tassi ha anche un effetto di supporto. Mentre gli investimenti in nuove costruzioni sono in calo, i portafogli ben posizionati beneficiano dell'aumento delle pigioni. Vale anche per i nostri prodotti immobiliari.

Questo numero di *Exposé* è dedicato alle superfici commerciali. Come evidenziato anche nella sezione sulle prospettive economiche, in Svizzera l'attività edilizia a uso commerciale è fortemente diminuita, e questo in un periodo di aumento dell'occupazione. Come possiamo sfruttare le opportunità offerte dai nostri immobili e reagire a questi sviluppi? È fondamentale operare una gestione patrimoniale attiva. Attraverso il riposizionamento, il risanamento e la concezione flessibile delle superfici locative in immobili selezionati rispondiamo alle attuali esigenze dei locatari commerciali. Puntiamo dunque su una competenza a tutto tondo nei settori dell'edilizia e dell'amministrazione. Sfogliate le pagine successive per scoprire quali successi locativi abbiamo messo a segno.

Buona lettura.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie Seiler', written in a cursive style.

Marie Seiler  
Head Real Estate Products Switzerland

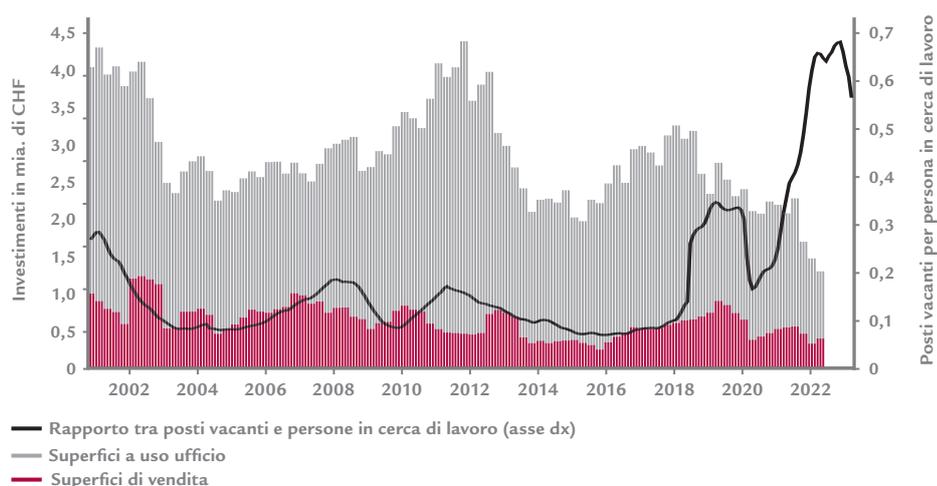
# Superfici commerciali tra aumento di interessi e mercato del lavoro dinamico

Il contesto economico trasforma il mercato delle superfici commerciali. Maggiori interessi ostacolano investimenti in nuovi edifici, meno superfici immesse sul mercato. Mercato del lavoro in espansione; ciò potrebbe influire sulla domanda di superfici, soprattutto nel portafoglio.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Numerosi dati congiunturali non mostrano tendenze chiare. Mancano forti stimoli alla crescita, anche se i problemi delle catene logistiche sembrano in gran parte risolti. Minori pressioni inflazionistiche in Svizzera, il recente ciclo di rialzo dei tassi d'interesse dovrebbe essere concluso. Il settore edile locale è fortemente esposto a venti contrari sotto forma di maggiori costi di finanziamento. Pertanto, l'attività edilizia ha registrato un calo misurabile, anche per la nuova costruzione di superfici commerciali (cfr. grafico). A metà 2022 il volume d'investimento per le superfici a uso ufficio era di ca. 910 milioni di franchi, quello per le superfici di vendita di 380 milioni di franchi. Rispetto alla media degli ultimi dieci anni, la somma autorizzata è crollata del 53% per le superfici a uso ufficio e del 23% per le superfici di vendita. Secondo il consulente immobiliare Jones Lang LaSalle, tra il 2023 e il 2025 nelle maggiori aree di mercato sorgeranno poco meno di 600 000 m<sup>2</sup> di superfici a uso ufficio, molto meno rispetto agli oltre 900 000 m<sup>2</sup> tra il 2020 e il 2022. Stando a Wüest Partner, il calo dell'attività edilizia impatta anche sulle superfici di vendita: l'anno scorso l'offerta si è espansa del 12% in meno. Le pigioni di offerte sotto pressione sono diminuite meno nelle importanti posizioni commerciali. Situazione sul mercato del lavoro tendenzialmente positiva per i fornitori di superfici. Occupazione nel terzo settore cresciuta del 2,2% rispetto all'anno precedente (al T4

## Investimenti in superfici commerciali e rapporto tra posti vacanti e persone in cerca di lavoro



Fonte: Macrobond, Wüest Partner AG, Swiss Life Asset Managers

2022). Notevolmente alto anche il rapporto tra posti vacanti e numero di disoccupati (cfr. grafico). Sondaggio di aprile: per ogni dieci persone in cerca di lavoro c'erano circa sei posti vacanti. Notevole il potenziale di ulteriore crescita dell'occupazione; ben concepibili gli impulsi per il fabbisogno di superfici commerciali. Meno superfici nuove sul mercato; probabile un'offerta insufficiente, soprattutto per le superfici moderne e di alta qualità. Questo in presenza di ditte e forza lavoro con maggiori esigenze in materia di standard edilizio e risanamenti energetici. Per essere preparati, i proprietari devono cercare possibili opzioni di ottimiz-

zazione o opzioni di utilizzo alternative. La minore pressione sui prezzi e la risoluzione dei problemi delle catene logistiche dovrebbero aiutare, così come le prospettive economiche: secondo lo scenario attuale, la Svizzera non attraverserà una recessione. Prevediamo una crescita dello 0,7% nel 2023 e dell'1,5% nel 2024. ■

Chiusura di redazione: 15.05.2023

# Riutilizzate: superfici a uso ufficio Michel-Roset 2, Ginevra

L'immobile Michel-Roset 2 si trova alla periferia del quartiere di Saint-Gervais a Ginevra e confina con il vivacissimo quartiere Les Pâquis. La riva destra del lago con il Quai du Mont-Blanc, vari hotel di lusso, ristoranti e bar, alcuni parchi cittadini e il famoso Bains des Pâquis è raggiungibile a piedi in pochi minuti.

*«La strategia dell'oggetto immobiliare e il mix di utilizzo dell'immobile sono stati rivalutati.»*

Nelle vicinanze si trova la stazione centrale di Ginevra, la Gare de Cornavin, con una frequenza di 112 000 persone al giorno, la terza stazione più grande della Svizzera e uno dei grandi hub della rete dei trasporti urbani. Viaggiatori e visitatori vi possono trovare numerosi negozi e ristoranti.

La costruzione massiccia, che conclude una schiera di case, è stata costruita nel 1893 e completamente risanata nel 1994. Degni di nota sono la bella muratura a una testa in pietra calcarea fino al primo piano, gli intradossi delle finestre e i cornicioni in pietra arenaria, nonché il tetto a padiglione isolato all'interno con cortile, che dona luce naturale al vano scale. Il luminoso pianterreno si contraddistingue per l'elevata altezza dei locali e le vetrate che rendono le superfici ben visibili dall'esterno.

Dopo il trasloco di un locatario di lunga data, che aveva affittato complessivamente a uso ufficio 715 metri quadri di superfici al piano terra e i primi due piani superiori, e un periodo di tensione sul mercato delle superfici a uso ufficio, è stato necessario rivalutare la strategia dell'oggetto immobiliare e il mix di utilizzo dell'immobile.

In una prima fase è stata risanata e ammodernata la superficie al piano terra e al primo piano. Il locatario degli uffici del terzo piano, che voleva affittare ulteriori superfici a uso ufficio, si è interessato a una parte del piano terra e all'intero primo piano, concludendo poi un contratto di locazione a lungo termine per queste superfici. In una seconda fase, i due uffici al secondo e terzo piano (invece del primo e del secondo) sono stati trasformati in moderni e interessanti appartamenti con due e tre locali.

Grazie al successo di questo riposizionamento, la quota abitativa dell'immobile è passata dal 33% al 61% ed è stata allineata al valore della quota abitativa dell'intero portafoglio del gruppo d'investimento. Sono stati creati e immediatamente affittati altri sei appartamenti molto interessanti e moderni in posizione centrale. Questo cambiamento di destinazione ha permesso di ridurre drasticamente il rischio di sfitto. Al contempo, è stato possibile mantenere stabile il livello dei redditi locativi, grazie alla buona locazione. ■

Le ringhiere in ferro richiamano alla memoria l'anno di costruzione: il 1893.  
Fonte: Backbone





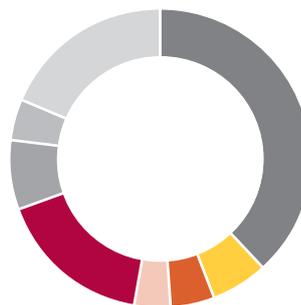
Nelle cucine moderne, l'affascinante finestra in legno cattura lo sguardo. Fonte: Backbone

### Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili Svizzera ESG

ISIN	CH0106150136
Data di lancio	30.11.2009
Gestore del fondo	Nils Linsi

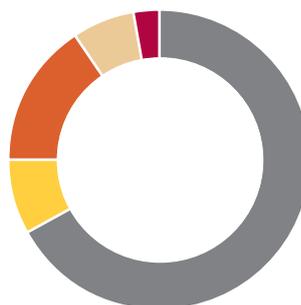
### Cifre salienti al 31.03.2023

Valore di mercato immobili	CHF 4155,75 mio
Numero di immobili	269
Quota di locazione	98,06%
Grado di finanziamento esterno	16,53%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 3711,44 mio
Performance YTD	-0,13%
Performance 2022	4,95%
Performance 2021	5,87%
Performance 2020	4,94%
Performance dal lancio	5,45% p. a.



### Ripartizione geografica

Zurigo	38,40%
Berna	5,99%
Svizzera centrale	4,46%
Svizzera romanda	4,92%
Svizzera nordoccidentale	16,86%
Svizzera orientale	7,20%
Svizzera meridionale	4,41%
Lago Lemano	17,76%



### Destinazioni d'uso

Abitare	68,79%
Ufficio	7,45%
Vendita	14,94%
Parcheggi	6,58%
Utilizzi accessori	2,24%

# Rivitalizzazione: immobile commerciale di Multergasse 11, San Gallo

L'immobile si trova nel cuore del centro storico di San Gallo, sulla Multergasse, la principale via dello shopping, che ha una delle frequenze di passaggio più alte della

«Riposizionamento ottimale per una nuova locazione completa.»

città. Con i suoi numerosi negozi e ristoranti, la zona pedonale offre un'esperienza di shopping completa e soddisfacente. La stazione centrale di San Gallo, con collegamenti regolari a breve e lunga percorrenza, dista meno di dieci minuti a piedi.

Due anni fa, l'immobile è stato sottoposto a un'intensa opera di rivita-

lizzazione, sia all'interno che all'esterno. Il piano attico, che in precedenza fungeva da magazzino, è stato trasformato in quattro incantevoli piccoli appartamenti. Ogni appartamento ha un accesso individuale a un'area a sedere separata nell'atrio. Dalla terrazza di uso comune sul tetto la vista spazia su San Gallo e sulle verdi colline circostanti.

Durante il risanamento sono stati definiti i componenti fondamentali delle finiture di base, al fine di riposizionare le superfici retail e a uso ufficio. Il vano scale e gli ingressi delle superfici locative sono stati abilmente valorizzati. Su ogni piano sono stati installati impianti sanitari di alta qualità. Per soddisfare le esigenze odierne degli inquilini, su due piani è stata montata una doccia. Nell'ambito delle

finiture di base sono stati risanati anche la ventilazione e il raffreddamento. Le tubature sono estese individualmente ai rispettivi piani, per cui le superfici locative possono essere ventilate e climatizzate secondo i desideri personali. È stato così possibile affittare le superfici come costruzioni grezze evolute.

Grazie a questo abile riposizionamento, dopo diverse trattative le superfici sono state affittate da locatari rinomati e prestigiosi. Al piano terra e al primo piano seminterrato si trova oggi l'azienda di abbigliamento PKZ con la sua collezione di moda maschile. Altri due piani sono stati affittati a uno studio oculistico. Il terzo piano è utilizzato come superficie a uso ufficio da un'impresa informatica. ■

La collezione di moda maschile di PKZ si trova al piano terra e al primo piano seminterrato. Fonte: René Niederer Fotografie





Gli uffici al terzo piano sono molto luminosi. Fonte: René Niederer Fotografie

### Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG

ISIN	CH0136837587
Data di lancio	31.10.2011
Gestore del fondo	Nils Linsi

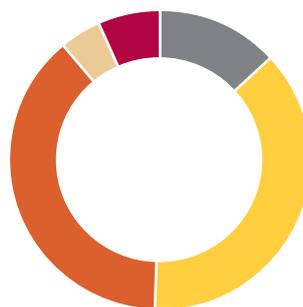
### Cifre salienti al 31.03.2023

Valore di mercato immobili	CHF 2536,96 mio
Numero di immobili	116
Quota di locazione	96,97%
Grado di finanziamento esterno	23,77%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1887,36 mio
Performance YTD	-1,10%
Performance 2022	4,71%
Performance 2021	5,93%
Performance 2020	4,56%
Performance dal lancio	4,89% p. a.



### Ripartizione geografica

Zurigo	42,70%
Berna	5,38%
Svizzera centrale	10,60%
Svizzera romanda	2,83%
Svizzera nordoccidentale	8,48%
Svizzera orientale	6,99%
Svizzera meridionale	1,72%
Lago Lemano	21,30%



### Destinazioni d'uso

Abitare	12,78%
Ufficio	38,98%
Vendita	37,49%
Parcheggi	4,64%
Utilizzi accessori	6,11%

## Baciata dal sole: casa di cura a Porza-Lugano

Il comune di Porza sopra Lugano è rinomato per la sua posizione immersa nella natura e per la pittoresca vista sul lago di Lugano e sulle montagne circostanti. La regione è popolare tra la gente del posto e i turisti per le escursioni, la balneazione e le gite in barca. Lugano con i suoi negozi, i ristoranti e le altre comodità è a due passi di distanza. Il comune attira gli appassionati di hockey su ghiaccio: è qui che si trova la Resega-Cornèr Arena, lo stadio in cui si allena l'Hockey Club Lugano. Direttamente dietro lo stadio, lo sviluppo immobiliare degli ultimi anni ha generato diverse nuove opportunità di utilizzo. Sono stati costruiti pertanto numerosi appartamenti in affitto, una scuola elementare e diverse superfici commerciali.

*«La casa di cura Tertianum Porza soddisfa tutti i requisiti di una casa di cura moderna, per una vita in piena libertà di scelta.»*

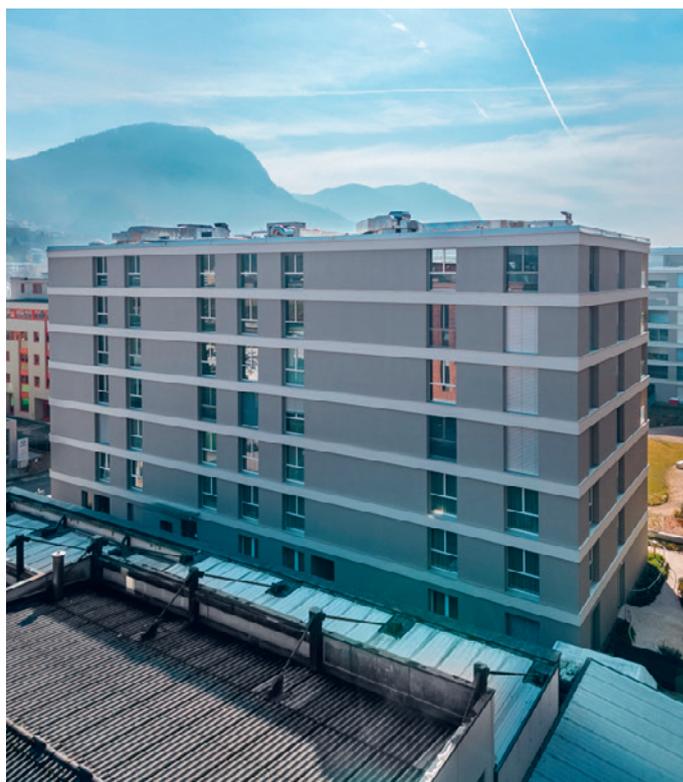
Nel quartiere Cornaredo è stata costruita una nuova casa di cura con 54 camere, 40 appartamenti per anziani e superfici commerciali. L'edificio si sviluppa su sette piani ed è riscaldato tramite una pompa di calore. Il centro di cura è gestito da Tertianum. Grazie alle diverse possibilità abitative, gli anziani beneficiano di una gamma di servizi su misura. Le camere della casa di cura e gli appartamenti dispongono di balconi affacciati su un parco; numerosi posti a sedere nell'area esterna creano un'atmosfera accogliente. Grazie alla prossimità al bosco ci si sente come in un'oasi verde. Il gestore mette a disposizione servizi medici di base e nelle vicinanze si trova un ospedale. Tutte le esigenze sanitarie sono quindi sempre coperte. Per le superfici commerciali è stato trovato un locatario che, parimenti, opera in ambito medico. Nel seminterrato si trova un'autorimessa con 69 parcheggi per veicoli.

Con le sue diverse forme abitative, l'edificio offre a chi vi soggiorna una vera casa con servizi su misura e un ambiente piacevole che permette di vivere in piena libertà di scelta fino in età avan-

zata. La gamma spazia dagli appartamenti con chiamata d'emergenza alle camere nel reparto demenza.

Con l'investimento a Porza-Lugano, il gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG ha fatto ingresso per la prima volta nella Svizzera italiana. Ha anche avuto modo di rafforzare ulteriormente la collaborazione con Tertianum. ■

Sette interi piani per vivere in piena libertà di scelta nella terza età.  
Fonte: Fotowerder





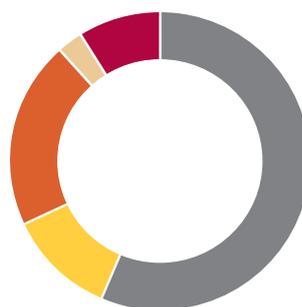
Le camere della casa di cura e gli appartamenti si affacciano su un parco, il boschetto vicino invoglia a passeggiare. Fonte: Fotowerder

**Fondazione d'investimento Swiss Life:  
gruppo d'investimento Immobili Svizzera  
Terza età e Sanità ESG**

ISIN CH0385556482  
Data di lancio 30.11.2017  
Gestore del fondo Nils Linsi

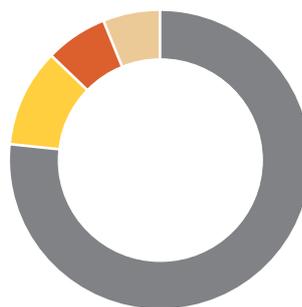
**Cifre salienti al 31.03.2023**

Valore di mercato immobili CHF 487,64 mio  
Numero di immobili 14  
Quota di locazione 98,52%  
Grado di finanziamento esterno 6,93%  
Patrimonio netto (NAV) CHF 442,63 mio  
Performance YTD 0,10%  
Performance 2022 4,95%  
Performance 2021 6,29%  
Performance 2020 5,61%  
Performance dal lancio 5,14% p. a.



**Ripartizione geografica**

Zurigo	56,62%
Berna	11,48%
Svizzera nordoccidentale	20,39%
Svizzera orientale	2,85%
Svizzera meridionale	8,66%



**Destinazioni d'uso**

Abitazioni senza soluzioni stazionarie	76,86%
Istituti di cura e case per anziani	10,47%
Servizi e vendita	6,62%
Utilizzi accessori e parcheggi	6,05%

## Edificio commerciale imponente: «La Ferriera», Locarno

Nel centro di Locarno si trova «La Ferriera», un edificio commerciale tra via Bernardino Luini e via Antonio Ciseri. Dal punto di vista urbanistico, l'ambiente circostan-

*«In posizione centrale, moderno e attrezzato in modo ottimale per un ambiente di lavoro positivo.»*

te è caratterizzato da una rete stradale a griglia e da edifici del tardo XIX secolo.

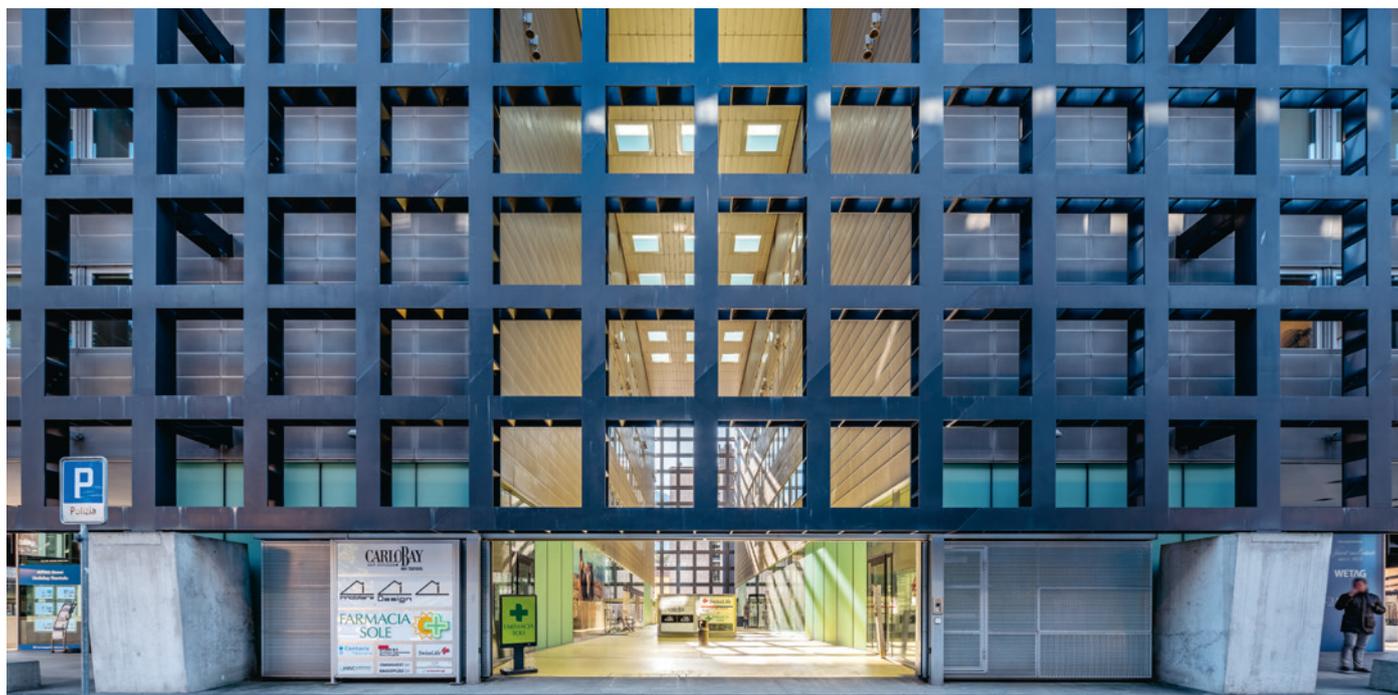
La stazione di Locarno è raggiungibile a piedi.

L'edificio è stato costruito nel 2003 dall'architetto ticinese Livio Vacchini e viene popolarmente chiamato «La Ferriera»: la struttura portante, che normalmente si trova all'interno, è rivolta verso l'esterno e ha l'aspetto di un cubo a griglia. All'interno della struttura in ferro, l'edificio si compone di due ali identiche, indipendenti l'una dall'altra. Al centro si trova una galleria coperta, alta quanto l'edificio, che crea un'atmosfera vivace. Su una superficie di circa 6100 metri quadri svolgono le loro attività vari locatari operanti nel settore pubblico, della formazione, della vendita, delle finanze e della sanità. L'edificio com-

merciale riceve molta luce naturale e dispone di superfici flessibilmente adattabili. È molto facile da raggiungere per il personale e la clientela.

L'architettura imponente e le rifiniture di alta qualità, abbinate alla posizione centrale, assicurano un posizionamento di prim'ordine. Nel 2022 è stato concluso un contratto di locazione a lungo termine con un rinomato studio medico ticinese. Si è ottenuta così una locazione totale dell'edificio. ■

Su 6100 metri quadri offrono i loro servizi locatari del settore della formazione, della vendita, delle finanze e della sanità. Fonte: Fotowerder





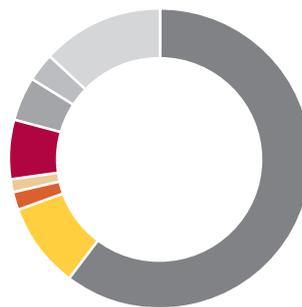
«La Ferriera» risalta per la sua imponente architettura. Fonte: Fotowerder

**Fondo immobiliare Swiss Life:  
Swiss Life REF (LUX) ESG  
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123  
Data di lancio 31.10.2012  
Gestore del fondo Marcel Schmitt

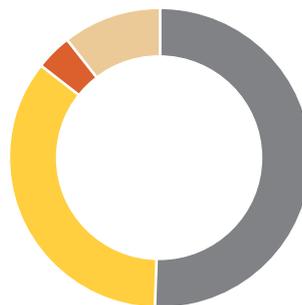
**Cifre salienti al 31.03.2023**

Valore di mercato immobili CHF 1526,76 mio  
Numero di immobili 42  
Quota di locazione 97,47%  
Grado di finanziamento esterno 25,05%  
Patrimonio netto (NAV) CHF 1111,95 mio  
Performance YTD -1,14%  
Performance 2022 4,84%  
Performance 2021 6,41%  
Performance 2020 4,18%  
Performance dal lancio 4,78% p. a.



**Ripartizione geografica**

Zurigo	60,37%
Berna	9,12%
Svizzera centrale	2,02%
Svizzera romanda	1,41%
Svizzera nordoccidentale	6,46%
Svizzera orientale	4,66%
Svizzera meridionale	2,94%
Lago Lemano	13,02%



**Destinazioni d'uso**

Ufficio	50,77%
Vendita	33,80%
Parcheggi	4,28%
Utilizzi accessori	11,16%

## Su misura: Wiesenstrasse 8/10, Zurigo

L'immobile residenziale e commerciale si trova sulla Wiesenstrasse, nel cuore del quartiere di Seefeld a Zurigo, con i suoi

*«Le soluzioni modulari rappresentano un vantaggio concorrenziale.»*

numerosi negozi, caffè, ristoranti, bar e take-away. La fermata del tram «Kreuzstrasse» e il lungolago sono facilmente raggiungibili a piedi.

L'edificio, suddiviso in due parti, con 14 appartamenti e circa 4000 metri quadri

di superfici a uso ufficio, è stato realizzato nel 1981 come struttura di supporto ed è rivestito da una facciata metallica di pregio. Gli appartamenti e gli impianti di domotica sono stati completamente rinnovati nel 2020.

Nel 2021 il locatario principale dell'immobile ha ridotto la propria superficie di circa 1400 metri, che ha restituito al locatore. Gli impianti di domotica, già sostituiti e dimensionati in modo sostenibile, hanno permesso di dotare di ventilazione, condizionamento e raffreddamento a soffitto le superfici adibite a uffici sfitte.

Ai nuovi interessati alla locazione sono state offerte soluzioni modulari per

la finitura degli uffici. I locatari hanno potuto far applicare finiture personalizzate pagando un supplemento. Il locatario ottiene così tutto da un'unica fonte e può concentrarsi sulla sua attività. Il locatore, dal canto suo, ha un vantaggio concorrenziale. Inoltre, il proprietario assicura che gli impianti di domotica, sempre più complessi, restino nel proprio ambito di competenza e vengano installati in modo professionale.

Le superfici sfitte sono state assegnate a tre nuovi locatari, che hanno usufruito del servizio di finitura. ■

Con la sua pregiata facciata metallica, l'edificio residenziale e commerciale conferisce un aspetto distintivo alla Wiesenstrasse del quartiere Seefeld di Zurigo. Fonte: Fotowerder





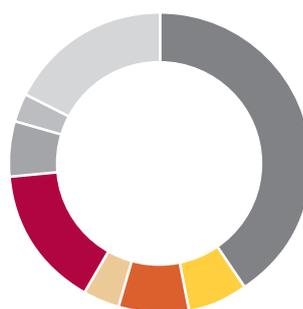
La Wiesenstrasse si trova in un tranquillo quartiere residenziale non lontano dalla vivace Seefeldstrasse. Fonte: Fotowerder

### Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Data di lancio	02.11.2015
Gestore del fondo	Marcel Schmitt

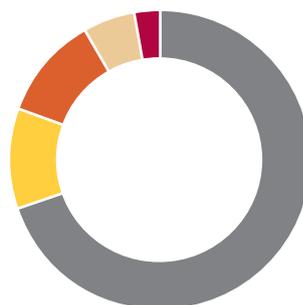
### Cifre salienti al 30.09.2022

Valore di mercato immobili	CHF 2344,87 mio
Numero di immobili	151
Quota di locazione	97,70%
Grado di finanziamento esterno	20,37%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1872,7 mio
Performance YTD	-0,08%
Performance 2022	-8,72%
Performance 2021	6,83%
Performance 2020	3,61%
Performance dal lancio	6,04% p. a.



### Ripartizione geografica

Zurigo	42,05%
Berna	5,73%
Svizzera centrale	6,29%
Svizzera romanda	3,87%
Svizzera nordoccidentale	15,53%
Svizzera orientale	5,85%
Svizzera meridionale	2,97%
Lago Lemano	17,71%



### Destinazioni d'uso

Abitare	69,25%
Ufficio	11,02%
Vendita	11,62%
Parcheggi	5,55%
Utilizzi accessori	2,57%

# Manchester: locazione riuscita grazie alle finiture realizzate

A maggio 2022 Swiss Life REF (CH) ESG European Properties ha acquistato l'edificio a uso ufficio in John Dalton Street 16 nel cuore di Manchester (Gran Bretagna). L'immobile presentava una quota di sfritti del 26% circa. Manchester è la sesta città più

«L'immobile di grande carattere convince per la posizione centrale e le finiture interne di prim'ordine.»

grande della Gran Bretagna con circa mezzo milione di abitanti in città e circa 3,4 milioni di abitanti nell'area metropolitana. La città è anche un importante centro economico nazionale con una vasta gamma di attività economiche.

L'edificio originario è stato costruito nel 1865 per un negozio di mobili. Durante la ristrutturazione dell'edificio nel 1991/92, dietro la storica facciata in mattoni rossi è stata costruita una struttura in acciaio e l'edificio è stato sopraelevato di ulteriori piani. Nel 2020 sono stati estensivamente rinnovati alcuni elementi dell'impiantistica, le superfici a uso ufficio e la lobby. Contemporaneamente, all'edificio è stato aggiunto un altro piano e sono stati allestiti guardaroba, docce e ampi parcheggi per biciclette. Queste sopraelevazioni hanno comportato l'aggiunta di terrazze private al quinto e al settimo piano, un ulteriore vantaggio per i locatari. La lobby di rappresentanza si estende fino al piano mezzanino. I locatari possono raggiungere la caffetteria pubblica direttamente dalla lobby.

Dal momento dell'acquisto, la locazione delle superfici non occupate al secondo e al sesto piano superiore nonché del piano mezzanino ha avuto la massima priorità. La superficie al secondo piano è già stata completamente dotata di finiture. Dopo numerose richieste e visite, a gennaio 2023 il sesto piano, di circa 246 metri quadri, è stato affittato per dieci anni a un grande sviluppatore immobiliare.

Per le superfici finite al secondo piano, di circa 734 metri quadri, Swiss Life REF (CH) ESG European Properties è in

trattative per un contratto di locazione a lungo termine. Per la superficie del mezzanino, di circa 322 metri quadri, ci sono delle persone interessate.

Come anticipato al momento dell'acquisto, il successo nella locazione è stato raggiunto grazie all'eccellente posizione centrale, alle interessanti superfici con ottima esposizione al sole e al caffè al piano terra. La distribuzione annua del fondo agli investitori viene sostenuta dai risultati della locazione di questo oggetto immobiliare.

L'edificio presenta, inoltre, il certificato di sostenibilità «BREEAM in use very good». L'immobile completa così il portafoglio esistente e soddisfa pienamente gli elevati requisiti di ubicazione, qualità e rendimento di Swiss Life REF (CH) ESG European Properties. ■

Locali alti, buona luminosità. Fonte: Solid Ground





La storica facciata in mattoni rossi nasconde l'impiantistica più moderna. Fonte: Solid Ground

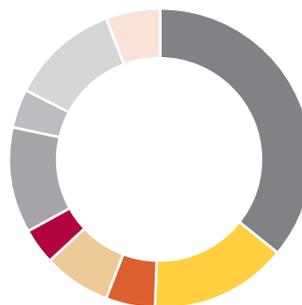
### Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG European Properties

ISIN	CH0385415549
Data di lancio	30.11.2017
Gestore del fondo	Adrian Bamert

#### Cifre salienti al 31.03.2023

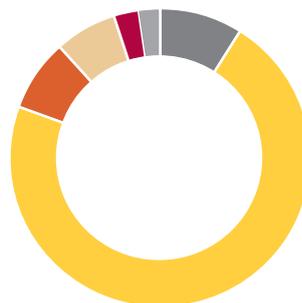
Valore di mercato immobili	EUR 752,32 mio
Numero di immobili	20
Quota di locazione	93,70%
Grado di finanziamento esterno	13,17%
Patrimonio netto (NAV)	EUR 644,8 mio
Performance YTD	0,55%
Performance 2022*	7,67%
Performance 2021*	2,55%
Performance 2020*	3,20%
Performance dal lancio	3,94% p. a.

\* Rendimento d'investimento per l'anno finanziario al 31 marzo



#### Ripartizione geografica

Germania	39,70%
Francia	13,70%
Paesi Bassi	5,10%
Belgio	6,70%
Lussemburgo	3,80%
Regno Unito	10,80%
Irlanda	3,80%
Finlandia	11,00%
Spagna	5,40%



#### Destinazioni d'uso

Abitare	8,40%
Ufficio	72,70%
Vendita	7,40%
Parcheggi	6,90%
Utilizzi accessori	2,40%
Logistica/Light industrial	2,20%

# Locazione e riconversione di superfici commerciali: aspetti importanti

Oggi i proprietari e i locatori di superfici commerciali devono offrire di più per affittare con successo i loro immobili. La posizione non è più, da tempo, l'unico fattore essenziale. Sono importanti anche le finiture intelligenti e una manutenzione completa.

Fabian Meier, Real Estate Asset Manager Switzerland

La domanda di superfici commerciali sta cambiando. Il commercio al dettaglio reagisce alla crescente concorrenza online; i locatori degli uffici si adeguano ai nuovi modelli di lavoro ibridi. Ciò costringe proprietari e locatori ad ascoltare le nuove esigenze e a includerle nella strategia immobiliare. Diventa sempre più importante conoscere i gruppi target e le loro necessità per piazzare le superfici sul mercato. Per le superfici commerciali, la posizione continua a essere importante. Per le superfici di vendita, elevate frequenze di passaggio e buoni collegamenti rappresentano un presupposto fondamentale. Per le superfici a uso ufficio sono rilevanti la posizione

centrale e l'accesso con trasporti pubblici e privati.

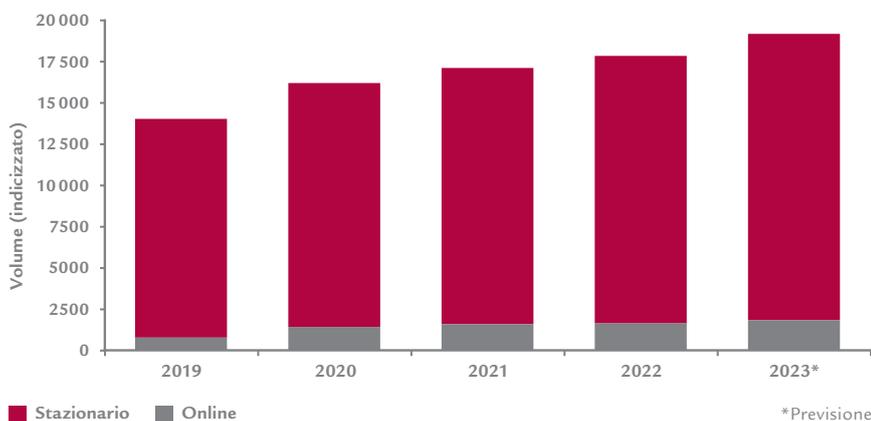
## Per cosa è indicato l'immobile?

I fattori legati all'ubicazione possono essere in parte compensati o ottimizzati con le caratteristiche dell'immobile e un corretto posizionamento. Il proprietario deve individuare gli utilizzi più adatti per aumentare il potenziale di vendita e adeguare le superfici. Nei progetti di riconversione devono essere rispettate le attuali prescrizioni edilizie. Ciò comporta spesso interventi radicali e deve essere conciliato con la redditività dell'immobile. Per l'uso ufficio occorrono superfici flessibili, ven-

tilate e climatizzate. Nel settore sanitario sono apprezzate le superfici che dispongono di una suddivisione adeguata dei locali, di ventilazione meccanica e di locali alti, ad esempio per le sale operatorie. Per una buona locazione delle superfici di vendita sono essenziali visibilità, vetrine ampie e locali alti.

Spesso, però, negli immobili in portafoglio mancano le qualità desiderate. È fondamentale prepararsi in anticipo per eventuali cambi di locatario, prevedere le misure necessarie e posizionare correttamente le superfici. Nel caso di risanamenti totali e di nuove costruzioni, i possibili utilizzi devono essere definiti dall'inizio della pianificazione ed essere presi in considerazione nel progetto e nella strutturazione.

## Sviluppo del commercio online e stazionario (Svizzera)

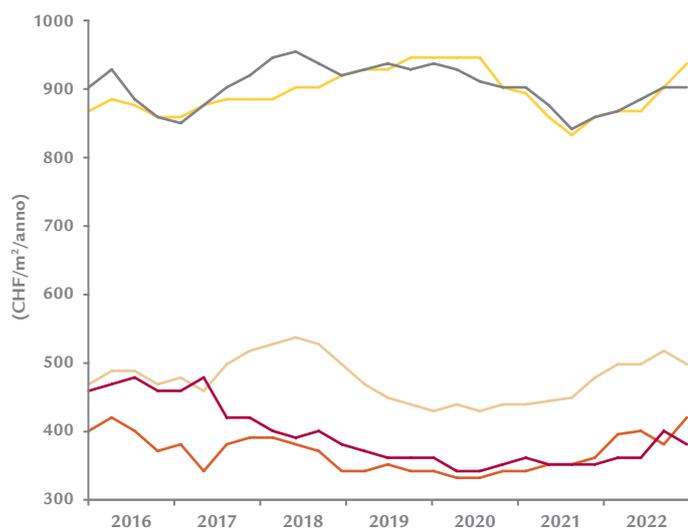


Fonte: Macrobond, Worldline, Swiss Life Asset Managers

## Offrire finiture specifiche ai locatori: un vantaggio

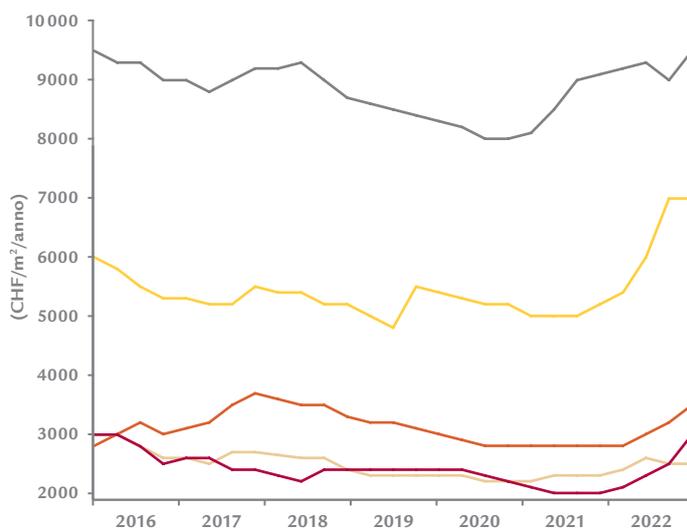
Altro fattore importante nella locazione di superfici alle PMI è la crescente esigenza di soluzioni one-stop shop. Le PMI sono sempre meno interessate a finanziare e realizzare autonomamente le proprie finiture. Swiss Life Asset Managers, insieme a Livit SA, mette a disposizione del locatario un team di esperti in grado di fornire consulenza nell'allestimento di uffici e di occuparsi dell'organizzazione. Durante l'utilizzo, Livit SA assiste e sostiene il locatario in tutte le sue richieste tramite un portale. Un proprietario in grado di offrire la superficie con finiture specifiche al locatario e assi-

### Affitti più elevati di superfici a uso ufficio



— Zurigo — Ginevra — Basilea — Losanna — Berna

### Affitti più elevati di superfici di vendita



Fonte: Wüest Partner

stenza assidua ha un chiaro vantaggio sul mercato della locazione.

La flessibilità nella strutturazione e messa a disposizione delle superfici e la capacità di offrire le finiture desiderate e di realizzarle ripagano. L'esperienza dimostra che se le esigenze individuali dei locatari sono prese in considerazione, questi ultimi sono disposti ad accettare costi di ammortamento più elevati nelle pigioni. L'illustrazione sopra mostra l'evoluzione degli affitti più elevati di superfici a uso ufficio e di vendita nelle grandi città svizzere dal 2016. L'andamento stabile dei costi di locazione all'anno è dovuto alla persistente elevata domanda di superfici commerciali in posizioni centrali.

### Strutturare in modo flessibile le superfici di vendita

Chi pianifica con cura e posiziona gli oggetti in modo chiaro può trovare una soluzione di locazione duratura per le superfici di vendita. Oltre alla frequenza di passaggio, è decisiva la flessibilità delle

superfici. Per i commercianti al dettaglio è essenziale poter utilizzare gli spazi aziendali con efficienza e adattare i locali ai loro processi di movimentazione delle merci. L'utilizzo operativo comprende anche la pianificazione della distribuzione delle merci nell'edificio. La logistica deve quindi essere presa in considerazione prima della commercializzazione e del posizionamento delle superfici. Ciò include le strutture di consegna, come le banchine di carico, un buon collegamento tra aree di stoccaggio e di vendita, montacarichi nonché un corridoio ampio che assicuri la movimentazione delle merci all'interno dell'area di vendita.

Il proprietario dovrebbe poi conoscere e considerare i criteri di rappresentanza comuni nel settore. Per le superfici di vendita, i dettaglianti necessitano di ampie vetrine per un'elevata visibilità. Per la presentazione dei prodotti e la pubblicità, le vetrine dovrebbero essere larghe almeno quattro metri. Gli ingressi devono essere interessanti e invitanti. All'interno, i ri-

venditori si aspettano un'altezza dei locali di circa 3,5 metri e un carico di almeno 500 chili per metro quadro.

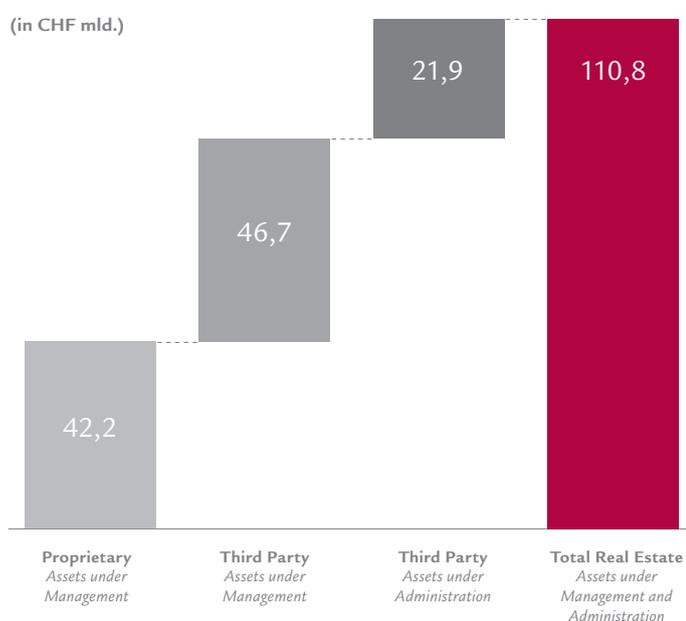
### Crescita del commercio stazionario

Spesso si parla dell'estinzione del commercio stazionario e del deperimento dei centri urbani. L'andamento del fatturato mostra però un quadro diverso. Secondo il grafico a pagina 16 il commercio stazionario (rosso) rappresenta circa l'85% della crescita di fatturato totale prevista. Il commercio online (grigio) solo il 15%.

Anche nell'attuale turbolento contesto di mercato, con un rincaro superiore alla media, il 45%<sup>1)</sup> degli svizzeri non vuole limitare i propri consumi e continua a dare importanza al commercio stazionario. ■

# Real Estate – Fatti e cifre

## Attività in gestione



## Il nostro universo d'investimento



Attualmente Swiss Life Asset Managers non detiene immobili in Polonia, Ungheria, Slovenia e Slovacchia.

## Volume transazione immobili



(in CHF mld.)  
(media 2020, 2021, 2022)

## Collaboratori



Tutte le cifre al 31 dicembre 2022, ove non indicato diversamente.



## Contatto

### Swiss Life Asset Managers

Marie Seiler

Head Real Estate Products Switzerland

Diretto: +41 43 547 71 39

marie.seiler@swisslife-am.com

**Impressum:** *Editore:* Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo • *Redazione:* Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiet / Swiss Life Asset Managers, Fabian Meier / Swiss Life Asset Managers • *Coordinamento/lettorato:* Texthafen, hafen@texthafen.ch • *Layout/design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Foto:* Backbone, Fotowerder, René Niederer Fotografie, Solid Ground • *Pubblicazione:* semestrale

Per maggiori informazioni, visitate anche il nostro sito web:

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

Seguiteci su 

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)

**Clausola di esclusione della responsabilità:** *La presente pubblicazione contiene pubblicità.* La cerchia degli investitori della Fondazione d'investimento Swiss Life è limitata alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituzioni esonerate dall'obbligo tributario con sede in Svizzera e che per scopo sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituzioni, sono sottoposte al controllo dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) e investono presso la fondazione esclusivamente per conto di tali istituzioni.

È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti relativi ai gruppi d'investimento che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, casella postale, 8022 Zurigo, tel. 043 547 71 11. Dalla sua quotazione in borsa SIX Swiss Exchange l'11 giugno 2019, Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties è disponibile anche per gli investitori non qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol). Questo documento è rivolto tuttavia esclusivamente agli investitori qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol).

Oltre che agli investitori qualificati ai sensi della LICol in Svizzera, Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF è rivolto (i) agli investitori con sede nell'UE o nello SEE, ritenuti investitori idonei ai sensi dell'articolo 2 della Legge sui fondi di investimento specializzati («Legge del 2007») e investitori professionisti o (ii) al di fuori dell'UE o dello SEE agli investitori ritenuti investitori idonei ai sensi dell'articolo 2. In base alla legge del 2007 e alla direttiva MiFID II 2014/65/UE («MiFID II»), Appendice II, essi devono essere qualificati come investitori professionisti e istituzionali.

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. Il documento contiene «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 sì che l'andamento e i risultati effettivi varino notevolmente dalle aspettative 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, Key Investor Information Document [KIID] e attuale rapporto annuale e semestrale), che rappresentano l'unico fondamento giuridico applicabile per l'acquisto di quote di fondi. Essi sono disponibili gratuitamente, in formato cartaceo o elettronico, presso la direzione del fondo o presso il rappresentante di investimenti collettivi di capitale esteri in Svizzera, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo e all'indirizzo [www.swisslife-am.com/it/home.html](http://www.swisslife-am.com/it/home.html). I fondi menzionati in questa presentazione sono domiciliati in Svizzera o nel Granducato di Lussemburgo.

I proventi e il valore delle quote possono diminuire o aumentare 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 futura, 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](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)



**SwissLife**  
Asset Managers

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

**Swiss Life Asset Management SA**  
General-Guisan-Quai 40  
8002 Zurigo  
[info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)