

## Anlagekriterien für Immobilien und Grundstücke

Das Acquisition und Development Team von Swiss Life Asset Managers ist für alle Kauf- und Verkaufsaufgaben sowie Projektentwicklungen im Bereich Immobilienanlagen verantwortlich. Der Fokus liegt hierbei auf qualitativen Liegenschaften in Gross- oder Mittelzentren sowie an Standorten mit Entwicklungspotenzial in der gesamten Schweiz. Ein wichtiges Kriterium ist hierbei die hohe Lagequalität.

### Anlagekriterien Schweiz

#### Nutzungsart

- Wohnen
- Büro
- Verkauf (Zentrumsanlagen bevorzugt)
- Gewerbe / Logistik
- Studentenwohnheime
- Bildungsimmobilien
- Alters- und Pflegeheime
- Gesundheitsimmobilien
- Hotelimmobilien an Zentrumsanlagen mit Mietvertrag

#### Investitionsgrösse

- Bestandesliegenschaften ab CHF 10 Mio. (Objekte grösser als CHF 15 Mio. bevorzugt)
- Bauprojekte ab CHF 20 Mio.
- Grundstücke/Areale mit einer realisierbaren Geschossfläche ab 10 000 m<sup>2</sup>

#### Eigentumsverhältnis

- Alleineigentum (bevorzugt)
- Miteigentumsanteil
- Stockwerkeigentum
- Baurecht

#### Gebäudequalität

- Hochwertige Gebäude in gutem Zustand bevorzugt
- Liegenschaften mit Umnutzungspotenzial

#### Transaktionsstruktur

- Asset Deals (bevorzugt)
- Share Deals ab CHF 100 Mio. werden geprüft
- Sacheinlagen
- Kauf ganzer Portfolios
- «Sale-and-Rent-Back» Transaktionen
- Direktverkauf durch Eigentümer oder exklusiv mandatierter Eigentümervertreter

### Unterlagen zur Prüfung

#### Grundbuchunterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktueller Katasterplan

#### Lage

- Exakte Adresse

#### Mietverhältnisse

- Aktueller Mieterspiegel
- Kopie sämtlicher Mietverträge, inkl. Nachträge bei kommerziellen Flächen
- Kopien von zwei exemplarischen Mietverträgen bei Wohnflächen
- Liegenschaftserfolgsrechnung der letzten drei Jahre

#### Ergänzende Unterlagen

- Marktwertschätzungen, sofern vorhanden
- Liegenschaftspläne
- Baubewilligung und Baubeschrieb
- Grundstücke: Zonenplan, Gestaltungsplan, Baureglemente, allfällige Machbarkeitsstudien
- Visualisierungen

#### Swiss Life AG (Versicherungsportfolio)

Das Versicherungsportfolio Swiss Life ist das grösste privat gehaltene Immobilienportfolio der Schweiz. Der Investitionsfokus liegt auf Wohn-, Büro- und Verkaufsimmobilien in den Städten und deren Agglomerationen.

## Anlagekriterien Schweiz

Objektqualität und hohe Lagequalität im Fokus. Die Nutzungsarten im Überblick:



## Kurzportrait

Swiss Life Asset Managers verwaltet in der Schweiz per Ende Juni 2019 ein Immobilienvermögen von über CHF 30 Milliarden. Drittkunden bieten wir fünf verschiedene Schweizer Immobilien-Anlagelösungen mit einem Volumen von rund CHF 7 Milliarden bei der Anlagestiftung Swiss Life oder in Swiss Life Immobilienfonds an.

Mit einem Immobilienbestand im Wert von über CHF 97,5 Milliarden ist Swiss Life Asset Managers einer der grössten institutionellen Immobilieninvestoren<sup>1)</sup> in Europa und hat Standorte in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg und Grossbritannien. Über 1 800 Mitarbeitende sind für den Bereich Real Estate tätig.

## Immobilienprodukte für Schweizer Investoren

Anlagestiftung Swiss Life	Investitionsfokus	ISIN
Immobilien Schweiz	Liegenschaften mit primärem Fokus auf Wohnnutzung, sekundär kommerzielle Nutzung	CH0106150136
Geschäftsimmobilien Schweiz	Liegenschaften mit Fokus auf kommerzielle Nutzung unter Beimischung von Wohnnutzungen	CH0136837587
Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit	Altersgerechtes und betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen, Gesundheits- und spitalnahen Liegenschaften	CH0385556482
Swiss Life Immobilienfonds	Investitionsfokus	ISIN
Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF	Liegenschaften in der Schweiz mit kommerzieller Nutzung. Der Fokus liegt auf ertrags- und wertstabilen Liegenschaften mit hervorragenden Lagequalitäten	LU0820924123
Swiss Life REF (CH) Swiss Properties	Liegenschaften mit primärem Fokus auf Wohnnutzung und sekundär kommerzieller Nutzung. Der Fonds ist geografisch breit in der ganzen Schweiz abgestützt und bietet eine hohe Diversifikation hinsichtlich Alter und Mieterstruktur	CH0293784861

## Ihre Ansprechpartner

### Sennen Kauz

Head Acquisition & Development  
sennen.kauz@swisslife.ch  
Direkt: +41 43 284 66 72

### Michael Dill

Team Head Development  
michael.dill@swisslife.ch  
Direkt: +41 21 329 24 10

### Christian Wyss

Team Head Acquisition & Divestment  
christian.wyss@swisslife.ch  
Direkt: +41 43 284 86 56

### Daniel Jöhl

Team Head Acquisition & Divestment  
daniel.joehl@swisslife.ch  
Direkt: +41 43 284 44 61

Erfahren Sie mehr über unsere Anlagelösungen unter: [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

#### Disclaimer

Die genannten Fonds sind teilweise nicht zum Vertrieb an nicht qualifizierte Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz zugelassen und richten sich daher ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Kollektivanlagegesetzes. Die vollständigen Angaben zu den genannten Fonds können den Dokumenten entnommen werden, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden. Sie können kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form in deutscher Sprache bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in der Schweiz bezogen werden: Fondsleitung bzw. Vertreter ist die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich. Zahlstelle ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Gerichtsstand für alle in der Schweiz vertriebenen Anteile ist am Sitz des Vertreters. Die genannten Fonds sind, in der Schweiz, respektive im Grossherzogtum Luxemburg domiziliert. Die Anlagefonds von Swiss Life dürfen weder in den USA noch US-Staatsangehörigen angeboten oder ausgeliefert werden. Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit.

<sup>1)</sup> PropertyEU, Top 100 Investors, Dezember 2019