

Criteri d'investimento per immobili e terreni

Il team Acquisition & Development di Swiss Life Asset Managers gestisce tutte le attività di compravendita nel settore degli investimenti immobiliari. L'accento è posto su immobili di qualità in centri di grandi e medie dimensioni e aree con potenziale di sviluppo, distribuiti su tutto il territorio nazionale. L'alta qualità della posizione è un fattore decisivo.

Criteri d'investimento per la Svizzera

Tipo di utilizzazione

- Abitazione
- Ufficio
- Vendita (posizioni centrali preferite)
- Commercio / Logistica
- Case studenti
- Strutture di formazione
- Case per anziani / di cura
- Immobili sanitari
- Strutture alberghiere centrali con contratto di locazione

Investimenti

- Immobili a partire da 10 mio. di CHF (oggetti con valore > 15 mio. di CHF preferiti)
- Progetti edilizi a partire da 20 mio. di CHF
- Fondi / Aree con superfici di piano realizzabili a partire da 10 000 m²

Rapporto di proprietà

- Proprietà esclusiva (preferita)
- Quota di comproprietà
- Proprietà per piani
- Diritto di superficie

Qualità dell'edificio

- Preferiti gli edifici di alta qualità in buone condizioni
- Immobili con potenziale di conversione

Struttura della transazione

- Asset Deal (preferiti)
- Share Deal da 100 mio. di CHF saranno vagliate
- Conferimenti in natura
- Acquisto di interi portafogli
- Transazioni "sale and rent back"
- Vendita diretta dal proprietario o dai suoi rappresentanti con mandato esclusivo

Documenti per verifica

Documenti registro fondiario

- Attuale estratto dal registro fondiario
- Attuale piano catastale

Posizione

- Indirizzo esatto

Rapporti di locazione

- Distinta aggiornata delle pigioni
- Copia di tutti i contratti di locazione, con le appendici per gli spazi commerciali
- Copie di due es. di contratti di locazione per le superfici abitative
- Conto economico dell'immobile degli ultimi tre anni

Documenti aggiuntivi

- Stime del valore, se disponibili
- Planimetrie
- Permesso e descrizione della costruzione
- Fondi: piano delle zone, piano d'edificabilità, regolamenti edilizi, event. studi di fattibilità
- Visualizzazioni

Swiss Life SA (portafoglio assicurativo)

Il portafoglio assicurativo di Swiss Life è il portafoglio immobiliare più consistente, gestito privatamente, in Svizzera. Per quanto riguarda gli investimenti, l'accento è posto su immobili a uso abitativo o adibiti a uffici o punti vendita nelle città e nei loro agglomerati.

Criteri d'investimento per la Svizzera

Accento su qualità dell'oggetto e alta qualità della posizione. Panoramica delle destinazioni d'uso.



Breve ritratto

Swiss Life Asset Managers gestisce in Svizzera immobili per oltre 30 miliardi di franchi (dato aggiornato a fine giugno 2019). Offre ai clienti terzi cinque soluzioni d'investimento diverse in immobili svizzeri per un volume di ca. 7 miliardi di franchi mediante la Fondazione d'investimento Swiss Life o i fondi immobiliari Swiss Life.

Con un portafoglio immobiliare di ca. 97,5 miliardi di franchi, Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare leader¹⁾ in Europa, con ubicazioni in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo e Regno Unito. I collaboratori operanti in ambito Real Estate sono oltre 1 800.

Prodotti immobiliari per investitori svizzeri

Fondazione d'investimento Swiss Life	Fulcro degli investimenti	ISIN
Gruppo d'investimento Immobili Svizzera	Il gruppo investe in immobili in primo luogo a uso residenziale, quindi a uso commerciale	CH0106150136
Gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera	Il gruppo investe in immobili in primo luogo a uso commerciale, non escludendo l'uso abitativo	CH0136837587
Gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità	Il gruppo investe in abitazioni per la terza età e nelle case protette, in istituti di cura e in immobili che permettono l'accesso ai servizi sanitari e vicini a ospedali	CH0385556482

Fondi immobiliari Swiss Life	Fulcro degli investimenti	ISIN
Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF	Fondo che investe in immobili a uso commerciale in Svizzera. L'accento è posto su immobili con rendimento e valore stabili, in eccellenti posizioni	LU0820924123
Swiss Life REF (CH) Swiss Properties	Fondo che investe in immobili in primo luogo a uso abitativo e secondariamente a uso commerciale. Il fondo ha solide basi, essendo gli immobili distribuiti sull'intero territorio svizzero. La diversificazione riguarda anche l'età degli immobili e la struttura dei locatari	CH0293784861

I vostri interlocutori

Sennen Kauz

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

Christian Wyss

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

Michael Dill

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

Daniel Jöhl

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

Scoprite di più sulle nostre soluzioni d'investimento: www.swisslife-am.com

Disclaimer

I fondi menzionati in parte non sono accessibili per la vendita a investitori non qualificati in Svizzera e si rivolgono esclusivamente a investitori qualificati ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi. I dati completi relativi ai fondi menzionati possono essere consultati nella documentazione che funge da base giuridica per un eventuale investimento. Essi possono essere richiesti gratuitamente in lingua tedesca, in forma elettronica o cartacea, presso la direzione del fondo o presso il rappresentante in Svizzera: Direzione del fondo o Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo. Luogo di pagamento è UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurigo. Foro competente per tutte le quote distribuite in Svizzera è la sede del rappresentante. I fondi menzionati sono domiciliati in Svizzera o nel Granducato di Lussemburgo. I fondi d'investimento di Swiss Life non possono essere né offerti, né venduti negli Stati Uniti o a cittadini statunitensi. Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto o la completezza delle informazioni ivi riportate.

¹⁾ PropertyEU, Top 100 Investors, dicembre 2019