



Communiqué de presse

14 Mars 2018

Swiss Life Asset Managers poursuit sa croissance dans les activités immobilières européennes

- **Le volume des transactions immobilières en 2017 s'est élevé à 3,9 milliards d'euros en Europe**
- **Fin 2017, le total des biens immobiliers gérés a augmenté de 1,8 milliard d'euros à 69,2 milliards d'euros**
- **Suisse : croissance qualitative du portefeuille et investissements dans les secteurs alternatifs**
- **France : lancement d'un fonds immobilier paneuropéen et de la première SCPI**
- **Allemagne : le fonds immobilier ouvert au public se voit attribuer le « Scope Award » dans la catégorie « meilleure innovation de produit »**
- **Grande-Bretagne : développement des fonds « core » et « value added »**
- **Perspectives : La croissance des activités de fonds et de services en ligne de mire**

Le gestionnaire de fortune Swiss Life Asset Managers tire un bilan positif de son exercice 2017 en matière d'immobilier. Au cours de cette période, l'entreprise a réalisé environ 3,9 milliards d'euros de transactions immobilières à l'échelle européenne. Les activités sur les marchés clés, la Suisse, l'Allemagne, la France et la Grande-Bretagne, ont permis de faire l'acquisition de biens résidentiels et tertiaires pour environ 2,9 milliards d'euros en 2017. Parallèlement, les ventes de biens résidentiels et tertiaires s'élèvent pour la même période à près d'un milliard d'euros. A la fin de l'année 2017, Swiss Life Asset Managers gérait au total 69,2 milliards d'euros de biens immobiliers en Europe.

En 2017, les achats de biens immobiliers sont constitués d'acquisitions individuelles et de portefeuilles effectuées pour les véhicules de placement gérés par Swiss Life Asset Managers et pour le portefeuille immobilier des compagnies d'assurance de Swiss Life. Avec près de 2,9 milliards d'euros, les secteurs du commerce et du logement constituent la plus grande part des acquisitions. Alors que plus de 1,2 milliard d'euros ont été investis dans des biens immobiliers dédiés au commerce, un peu moins d'1 milliard d'euros ont servi à l'acquisition de biens résidentiels.

Stefan Mächler, Group CIO de Swiss Life, déclare à ce sujet : « Toutes les unités immobilières ont contribué à l'évolution positive de nos résultats. En 2017, nous avons élargi notre gamme de fonds à destination d'investisseurs institutionnels et privés au niveau international et proposons dorénavant à nos clients un accès unique au marché immobilier européen. L'environnement reste toutefois difficile car nous continuons à opérer dans un contexte de taux d'intérêt bas, bien que le marché immobilier européen n'ait pas connu une croissance aussi forte en 2017 que les années précédentes et que les volumes de transactions aient légèrement diminué. »

Suisse : la croissance qualitative du portefeuille en ligne de mire

En Suisse, Swiss Life Asset Managers vise un élargissement progressif son portefeuille immobilier. Pour ce faire, l'entreprise achète des biens immobiliers avec une excellente qualité d'emplacement et d'excellentes caractéristiques dans les secteurs de logement, des Habitation, bureaux de commerce. De plus, l'investissement est axé sur des créneaux présentant un fort potentiel de croissance, à savoir l'immobilier dédié à la santé, les résidences pour étudiants et les espaces de coworking. Fin 2017, Swiss Life Asset Managers a également lancé un fonds immobilier destiné exclusivement aux investisseurs qualifiés qui investit dans des biens haut de gamme situés dans des grandes métropoles européennes. Parmi les acquisitions les plus importantes en Suisse, il convient de citer l'immeuble emblématique à usage mixte « Hochhaus zur Palme » à Zurich, le projet de construction de bureaux « Esplanade 1 » dans le quartier Pont-Rouge à Genève et huit immeubles résidentiels dans un nouveau quartier de Schaffhouse qui voit actuellement le jour sur le site d'une ancienne fonderie d'acier.

France : lancement d'un fonds immobilier paneuropéen et de la première SCPI

L'année dernière, Swiss Life Asset Managers a lancé huit nouveaux fonds, dont un fonds immobilier paneuropéen axé sur les commerces et exclusivement réservé aux investisseurs institutionnels en France ainsi que le premier fonds immobilier SCPI destiné lui aussi uniquement aux investisseurs français. Le fonds immobilier ouvert au public s'adresse aux investisseurs privés et investit dans des biens immobiliers gérés par des exploitants en France et en Allemagne tels que des hôtels ou des établissements de santé. Parmi les principales acquisitions réalisées à Paris durant l'année 2017, il convient de citer l'immeuble de bureaux « Palatin I » dans le quartier de La Défense, l'immeuble de bureaux « 83 rue la Boétie », le projet de résidence étudiante « Ivry », la Halle Secrétan, un marché alimentaire et gastronomique, et le projet « Les Bains Douches » alliant logement et espace de coworking et sélectionné dans le cadre du concours « Réinventer Paris ». Par ailleurs, un fonds OPCI ouvert au public a remporté le trophée du meilleur OPCI 2017 (« Victoires de La Pierre-Papier »).

Allemagne : le fonds immobilier ouvert au public remporte le « Scope Award » dans la catégorie « meilleure innovation de produit »

Via les plateformes réglementées de Swiss Life Asset Managers en Allemagne et au Luxembourg, CORPUS SIREO Real Estate, qui opère en Allemagne avec Swiss Life KVG, a lancé l'année dernière cinq nouveaux fonds immobiliers spécialisés et véhicules de placement pour investisseurs institutionnels. Par ailleurs, un fonds immobilier ouvert au public exclusivement adressé aux investisseurs privés allemands a été lancé. Ce dernier compte déjà dix biens avec un volume d'investissement d'environ 200 millions d'euros et s'est vu décerner fin 2017 le « Scope Award » pour la meilleure innovation produit. Alors que les fonds institutionnels se concentrent sur des investissements dans des types d'usages tels que les espaces de bureau, le commerce de détail ou la santé, le fonds immobilier poursuit une stratégie d'investissement diversifiée. L'accent est mis sur les biens résidentiels et l'immobilier dédié à la santé ainsi que sur les immeubles de bureaux et de commerce situés en Allemagne et en Europe. Parmi les acquisitions importantes en 2017, il convient de citer les complexes de bureaux « Oasis » à Prague et « Marximum » à Vienne, le bien à usage mixte « Castra-Regina-Center » à Ratisbonne et le portefeuille « GK residential » avec des immeubles dans six villes allemandes. En 2017, des terrains ont également été acquis dans de nombreux sites allemands attrayants pour la construction ou la revitalisation de propriétés résidentielles et tertiaires. L'acquisition la plus importante a été réalisée à Francfort-sur-le-Main où un projet prévoit la construction de 180 appartements d'ici 2021 dans le quartier de Bockenheim.

Grande-Bretagne : développement des fonds « core » et « value added »

L'approche « thématique » permet aux spécialistes immobiliers de Mayfair Capital notamment de faire l'acquisition d'actifs avec un potentiel de hausse de loyers. Ces biens ont été impartis à un fonds immobilier européen par Swiss Life Asset Managers. Mayfair Capital poursuit une approche thématique discipliné en investissant dans divers véhicules de fonds existants et nouveaux. L'investissement est principalement axé sur des biens immobiliers qui profitent de par leurs thèmes centraux à des types d'usages tels que la technologie, l'infrastructure et la démographie. Ceci entraîne une concentration sur les secteurs suivants: succursales régionales en Grande-Bretagne, distribution, logistique et santé. Les principales acquisitions en 2017 comprennent l'immeuble de bureaux situé au « 6 Queen Street » à Leeds et le « Centrica Building » dans le Oxfordshire. Les fonds existants de Mayfair ont également affiché une très bonne performance en 2017 par rapport à leurs indices de référence absolus et relatifs.

Les investissements dans l'immobilier dédié à la santé rejoignent le thème directeur de Swiss Life « Une vie plus longue en toute liberté de choix »

Plus de trois cent millions d'euros ont été investis par Swiss Life Asset Managers dans des biens immobiliers dédiés à la santé pour des fonds institutionnels ainsi que pour le fonds immobilier

allemand ouvert au public. Swiss Life Asset Managers rejoint ainsi le thème directeur « Une vie plus longue en toute liberté de choix » qui est régulièrement repris dans le cadre de la campagne à l'échelle du groupe Swiss Life et ainsi placé au cœur du débat public.

Perspectives : poursuite de la croissance des activités de fonds et de services

Compte tenu de la forte demande des clients, Swiss Life Asset Managers prévoit de développer le volume de ses fonds immobiliers, principal pôle de croissance des activités immobilières de l'entreprise. Par le biais de nouvelles solutions de placement en fonds avec des appuis partout en Europe, Swiss Life Asset Managers souhaite répondre aux besoins des investisseurs institutionnels tels que les compagnies d'assurance, les caisses de pensions et les œuvres de prévoyance.

Ces développements porteront prioritairement sur les clients tiers. Stefan Mächler déclare à ce sujet : « La classe d'actifs Immobilier joue un rôle important pour le groupe Swiss Life. Par rapport aux placements sans risque, nous enregistrons des rendements attractifs dans un marché immobilier qui continue d'évoluer favorablement. La croissance de l'activité immobilière devrait donc s'étendre à tous les grands marchés immobiliers européens. »

A moyen terme, Swiss Life Asset Managers ne sera donc pas seulement présente sur ses principaux marchés européens, à savoir la Suisse, l'Allemagne, la France et la Grande-Bretagne, mais opérera davantage sur les marchés des pays scandinaves, du Benelux et d'Europe centrale et méridionale.

Exclusion de responsabilité

Le présent communiqué de presse ne constitue ni une incitation ni une recommandation pour la vente ou l'achat d'instruments de placement, et son but est uniquement d'informer. Les fonds peuvent uniquement être acquis dans les pays indiqués et par le type d'investisseur mentionné.

INFORMATIONS

Suisse

Swiss Life Media Relations

Tél.: +44 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

Investor Relations

Tél: +41 43 284 52 76

investor.relations@swisslife.ch

France

Swiss Life REIM France

Carine Quentin, Directeur Marketing et Communication

Tél: +33 4 91 16 34 86

carine.quentin@swisslife-reim.fr

Allemagne

CORPUS SIREO Real Estate

Yvonne Hoberg, Director Public Relations

Tél: +49 221 39 90 0 120

yvonne.hoberg@corpussireo.com

Grand-Bretagne

Mayfair Capital Investment Management Ltd.

James Lloyd, Director of Business Development and Marketing

Tél: +44 20 7291 6664

jlloyd@mayfaircapital.co.uk

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose plus de 160 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs de préserver le capital, générer des rendements stables dans le cadre d'une approche responsable des risques. Cette approche qui a fait ses preuves permet également à des clients tiers basés en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg et en Grande-Bretagne de bénéficier des services proposés par Swiss Life Asset Managers.

Au 31 décembre 2017, Swiss Life Asset Managers gérait 191,1 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 52 milliards d'euros de placements pour des clients tiers.

Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 191,1 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 44,3 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers assure la gestion de biens immobiliers via ses filiales Livit et Corpus Sireo pour 24,9 milliards d'euros. Au 31 décembre 2017, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 69,2 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 1600 collaborateurs en Europe.

¹ PropertyEU, Top 100 Investors, octobre 2015, 2016 et 2017