

13 Mars 2019

## Swiss Life Asset Managers poursuit en 2018 le développement de ses activités immobilières

- **Le volume des transactions immobilières en 2018 était de près de 10 milliards d'euros en Europe**
- **Le capital total investi dans l'immobilier a bondi de 9 milliards d'euros fin 2018 pour atteindre 81 milliards d'euros**
- **Suisse : croissance qualitative du portefeuille en ligne de mire**
- **France : acquisition du portefeuille Vesta d'une valeur de plus d'un milliard d'euros, lancement d'un fonds « impact investing » et activité toujours soutenue en hôtellerie**
- **Allemagne : succès de l'intégration de BEOS par Swiss Life Asset Managers, livraison de l'« Allianz Campus » à Berlin par CORPUS SIREO**
- **Grande-Bretagne : lancement d'un fonds immobilier doté d'une approche thématique**
- **Perspectives : le patrimoine immobilier géré doit continuer de croître dans le cadre du plan stratégique « Swiss Life 2021 »**

Swiss Life Asset Managers tire un bilan positif de ses activités immobilières en 2018. L'année dernière, le gestionnaire d'actifs a réalisé des volumes de transactions de près de 10 milliards d'euros en Europe. En Suisse, en France, en Allemagne et en Grande-Bretagne, Swiss Life Asset Managers a acquis des biens immobiliers en tertiaire et résidentiel d'une valeur totale d'environ 7,6 milliards d'euros en 2018. Ces acquisitions sont partiellement compensées par des cessions à hauteur de 1,9 milliard d'euros en 2018. Environ 500 millions d'euros ont été investis dans le développement de projets. Fin 2018, Swiss Life Asset Managers gérait un portefeuille immobilier paneuropéen de 81 milliards d'euros.

En 2018, l'activité d'acquisition immobilière était marquée par des achats de véhicules de placements gérés par Swiss Life Asset Managers et pour le portefeuille immobilier des compagnies d'assurance de Swiss Life. La moitié des acquisitions ont été menées à bien dans les catégories d'utilisation de l'habitat et des bureaux. 31 % du volume d'investissement total ont par ailleurs été affectés à des biens immobiliers à usage mixte, tels que des bâtiments industriels et logistiques.

Stefan Mächler, Group CIO de Swiss Life, affirme : « En 2018, nous avons pu étoffer notre activité immobilière sur un marché très concurrentiel dans tous les pays et sur tout type d'actifs. Le niveau des primes de risques permet de maintenir un intérêt fort des investisseurs institutionnels pour l'immobilier. En 2018, nous avons adapté de manière encore plus fine notre offre aux besoins de ces clients, mais aussi à ceux d'investisseurs privés. Grâce à elle, nous leur ouvrons un accès unique au marché immobilier européen. »

### **Les produits immobiliers européens répondent à la demande croissante exprimée par les investisseurs institutionnels**

Pour répondre à la demande des institutionnels en matière d'investissement immobilier paneuropéen, Swiss Life Asset Managers a conçu une offre diversifiée tant au niveau géographique, sectoriel, que de niveau de risque. Outre le fonds immobilier hôtelier récemment lancé, un fonds immobilier investi en actifs de commerce figure parmi les initiatives actuelles. Swiss Life Asset Managers prévoit en outre la création d'un fonds immobilier européen « santé » ainsi qu'une approche d'investissement thématique à l'échelle de l'Europe affichant des rendements Core/Core Plus. Celle-ci se concentre sur les métropoles et les centres régionaux européens et tient compte des tendances socioéconomiques telles que les infrastructures, les évolutions démographiques et technologiques comme facteurs stimulant la demande de biens immobiliers.

Stefan Mächler déclare : « Nos produits immobiliers s'appuient sur les vastes connaissances du marché et l'expertise locale de longue date de près de 1 400 collaborateurs dans divers secteurs immobiliers. La valeur ajoutée de Swiss Life Asset Managers en gestion d'actifs immobilier repose sur une approche solide en matière de recherche et de gestion des risques. À l'heure actuelle, nous intégrons systématiquement à nos processus d'investissement des thématiques environnementales et sociales, mais aussi des questions liées à une bonne gestion des entreprises, afin de pérenniser nos investissements. »

### **Suisse : croissance qualitative du portefeuille en ligne de mire**

En Suisse, où Swiss Life détient le plus important portefeuille immobilier privé, l'accent est mis sur le développement progressif du parc immobilier par l'acquisition d'immeubles d'habitation, de bureaux et de commerce bien situés et en excellent état. Les investissements se concentrent par ailleurs sur des segments porteurs affichant un potentiel de croissance élevé tels que les biens immobiliers du secteur de la santé, les résidences étudiantes et les espaces de coworking. L'hôtel « Widder » à Zurich et la tour résidentielle « 4 Torri » à Locarno figurent parmi les principales acquisitions de l'année 2018. La performance et le développement du portefeuille d'un fonds immobilier lancé fin 2017 qui investit dans des immeubles de bureaux, commerciaux et résidentiels à valeur stable ainsi que dans des immeubles à usage mixte dans les régions métropolitaines d'Europe ont enregistré de bons résultats en 2018. Fin janvier 2019, le portefeuille immobilier

comprend huit biens répartis dans cinq pays pour un volume d'investissement d'environ 288 millions d'euros.

**France : acquisition du portefeuille Vesta d'une valeur de plus d'un milliard d'euros, lancement d'un fonds « impact investing » offensive dans l'investissement d'impact et activité toujours soutenue en hôtellerie**

Avec un volume de transactions de plus de 3 milliards d'euros, une grande partie des acquisitions de l'année 2018 a été réalisée en France. Au nom de cinq investisseurs institutionnels, des biens immobiliers résidentiels français d'une valeur de plus d'un milliard d'euros ont été rachetés à la SNCF en collaboration avec un partenaire institutionnel. Deux OPPCI ont en outre été mis sur pied pour des investisseurs institutionnels. L'un d'eux se concentre, en partenariat avec Cedrus Partners, en « impact investing » qui cherche à obtenir un rendement social durable en plus d'un rendement financier. Le second est dédié à l'hôtellerie de plein air avec l'acquisition en novembre 2018 sept terrains de camping localisés en France. Des biens immobiliers ont également été acquis en Espagne et en Italie. Le complexe immobilier milanais « Corso Italia », classé monument historique et construit en 1956 par l'architecte de renom Luigi Moretti, fait partie des principales acquisitions de l'année écoulée. Le rachat d'un portefeuille de qualité incluant des biens immobiliers de commerce à Madrid, à Valence et à Burgos a en outre été finalisé en Espagne. Le classement de l'institut d'étude de marché IEIF a confirmé la position de Swiss Life Asset Managers comme leader des OPPCI sur le marché français.

**Allemagne : succès de l'intégration de BEOS par Swiss Life Asset Managers, livraison de l'« Allianz Campus » par CORPUS SIREO à Berlin**

BEOS AG, qui appartient à Swiss Life Asset Managers depuis 2018, a réalisé l'année dernière le volume de transactions le plus élevé de son histoire grâce notamment à l'acquisition du portefeuille « Laetitia » comportant 32 biens immobiliers. Ceux-ci constituent le portefeuille de départ du « BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV » (CREFG IV) mis en place par l'intermédiaire de Swiss Life KVG en 2018 et doté d'un volume prévu de 1,1 milliard d'euros. Un accord de portefeuille a également marqué les cessions. Suite au lancement du fonds « BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I » créé en 2010, Helaba Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH a fait l'acquisition d'un fonds spécial immobilier ouvert réglementé sous la forme d'une activité de parts pour plusieurs investisseurs institutionnels allemands. BEOS AG conserve la gestion des 21 biens immobiliers du fonds.

CORPUS SIREO a particulièrement bien réussi dans le domaine du développement de projets immobiliers en 2018. L'« Allianz Campus » qui représente une superficie totale de 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux a été achevé à Berlin-Adlershof. Des terrains nus ou construits ont en outre été achetés en Allemagne à des fins de construction neuve ou de restructuration de biens immobiliers résidentiels

et commerciaux pour un fonds immobilier spécial ouvert, destiné à des investisseurs institutionnels allemands. Le développement du quartier « Cologne I » hébergeant près de 10 000 personnes à Cologne en fait partie. Le complexe de bureaux haut de gamme « Oskar » à Munich et le quartier de bureaux « Marximum » à Vienne figurent parmi les acquisitions les plus importantes de l'année 2018. CORPUS SIREO a par ailleurs réalisé l'acquisition d'une résidence pour seniors à Brandebourg ainsi que des centres médicaux à Brême et à Neumarkt (Bavière) pour le compte du fonds « santé » dont le volume total atteint actuellement près de 400 millions d'euros. Les cessions ont été empreintes d'un accord de co-investissement : une participation majoritaire dans le portefeuille de bureaux allemand à valeur ajoutée « Artemis » a été vendue au groupe libanais SFO. CORPUS SIREO demeure le gestionnaire d'actifs du portefeuille. Le fonds immobilier public ouvert allemand « Living + Working » détient désormais douze biens dans trois pays pour un volume d'investissement de plus de 300 millions d'euros. Il investit dans des biens immobiliers résidentiels et de santé ainsi que dans des immeubles de bureaux et de commerce de détail en Europe.

### **Grande-Bretagne : lancement d'un fonds immobilier doté d'une approche thématique**

Les fonds gérés par Mayfair Capital ont enregistré une évolution positive en 2018. Un fonds d'investissement en mezzanine pour des projets résidentiels à Londres a été finalisé dans les délais impartis après la réalisation du dernier projet. Il a fait état d'un rendement annuel de 16,1 % sur toute sa période d'exploitation. Le « Property Income Trust for Charities », un véhicule d'investissement destiné à des fondations en Grande-Bretagne a également enregistré de bons résultats. En 2018, Mayfair Capital a également lancé le « MC Thematic Growth Fund » qui investit par exemple dans des infrastructures, dans la mutation démographique et dans la technologie. Le fonds a été doté d'un capital de départ de Swiss Life et il a déjà investi environ 100 millions de livres sterling en combinaison avec des capitaux propres de tiers. Mayfair Capital a en outre été mandatée par l'un des principaux family offices britanniques d'investir entre 80 et 100 millions de livres sterling par an au niveau régional en Grande-Bretagne au cours des quatre à cinq prochaines années.

### **Perspectives : le patrimoine immobilier géré doit continuer de croître dans le cadre du plan stratégique « Swiss Life 2021 »**

La classe d'actifs de l'immobilier joue également un rôle important pour le groupe Swiss Life dans le cadre du nouveau plan stratégique « Swiss Life 2021 ». La croissance de l'activité immobilière doit s'étendre à tous les marchés immobiliers clés en Europe et se tourner vers la forte demande qu'expriment les investisseurs institutionnels en faveur de solutions d'investissement pérenne affichant une couverture à long terme en Europe.

#### **Exclusion de responsabilité**

Le présent communiqué de presse ne constitue ni une sollicitation ni une recommandation d'acheter ou de vendre des instruments d'investissement. Il est diffusé uniquement à des fins d'information. Les fonds ne peuvent être acquis que dans le pays et pour le type d'investisseur cités.

## INFORMATIONS

### Suisse

#### Swiss Life Media Relations

Tél: +44 43 284 77 77

[media.relations@swisslife.ch](mailto:media.relations@swisslife.ch)

#### Investor Relations

Tél: +41 43 284 52 76

[investor.relations@swisslife.ch](mailto: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](mailto: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](mailto:yvonne.hoberg@corpussireo.com)

#### BEOS AG

Cornelia Schmidt, Communication

Tél: +49 30 28 00 99 115

[cornelia.schmidt@beos.net](mailto:cornelia.schmidt@beos.net)

### Grand-Bretagne

#### Mayfair Capital Investment Management Ltd.

James Lloyd, Director of Business Development and Marketing

Tél: +44 20 7291 6664

[jlloyd@mayfaircapital.co.uk](mailto:jlloyd@mayfaircapital.co.uk)

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



#### A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers compte 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. Ce socle essentiel permet à nos clients d'envisager leurs investissements de manière solide et à long terme, en toute liberté de choix et confiance financière. Notre 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 2018, Swiss Life Asset Managers gérait 206,7 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 63 milliards d'euros de placements pour des clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe<sup>1</sup>.

Sur les 206,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 55,7 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 25,3 milliards d'euros. Au 31 décembre 2018, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 81,0 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 1 800 collaborateurs en Europe.

<sup>1</sup> PropertyEU, Top 100 Investors, décembre 2018