

Le 8 octobre 2019

Expo Real 2019 : Swiss Life Asset Managers poursuit sa croissance en immobilier en Europe

- **Fin juin 2019, le total des biens immobiliers gérés se montait à 86,5 milliards d'euros, en hausse de 5,5 milliards d'euros par rapport à fin 2018.**
- **Suisse : la croissance qualitative du portefeuille reste la priorité**
- **France : acquisition d'un portefeuille Prime de bureaux à Paris pour une valeur de 1,7 milliard d'euros**
- **Allemagne : BEOS élargit son portefeuille immobilier, lancement du fonds ouvert au public « Swiss Life REF (DE) European Living »**
- **Grande-Bretagne : Mayfair Capital lance deux nouveaux fonds thématiques**
- **Perspectives : l'approche ESG doit être élargie à l'ensemble des classes d'actifs et des pays**

Swiss Life Asset Managers dresse un bilan positif du premier semestre 2019 en immobilier. Le parc immobilier a encore été étoffé : fin juin 2019, Swiss Life Asset Managers gérait au total 86,5 milliards d'euros de biens immobiliers en Europe, soit une augmentation de 5,5 milliards d'euros (+ 6,8%) par rapport à fin 2018.

Stefan Mächler, Group CIO de Swiss Life, déclare à ce sujet : Notre objectif est de poursuivre notre croissance dans les régions d'Europe où nous identifions une demande élevée de la part des investisseurs institutionnels et privés pour des solutions de placement avec une couverture à long terme de l'ensemble du marché européen. En plus des opportunités d'investissement locales, nous proposons des fonds immobiliers paneuropéens investissant dans des segments bien établis ou en plein essor. Ces fonds sont destinés aux investisseurs de nos marchés principaux que sont la Suisse, la France, l'Allemagne et la Grande-Bretagne, et aux clients internationaux qui souhaitent investir en Europe. Nous offrons ainsi à nos clients et partenaires un accès unique au marché immobilier européen. »

Suisse : la croissance qualitative du portefeuille reste la priorité

En Suisse, où Swiss Life détient le plus grand portefeuille immobilier privé, d'une valeur de plus de 30 milliards de francs à fin juin 2019, l'élargissement progressif du parc immobilier géré reste la

priorité. Pour ce faire, Swiss Life Asset Managers achète des immeubles résidentiels et tertiaires mais aussi des zones de développement présentant une excellente qualité d'emplacement et des caractéristiques exceptionnelles. L'entreprise investit également dans des créneaux d'avenir à potentiel de croissance, à savoir l'immobilier dédié à la santé, les résidences pour étudiants et les espaces de coworking. Une opération majeure au 3^e trimestre 2019 a été l'acquisition, à Bâle, du site de Klybeck appartenant à BASF. Ce site constitue une opportunité unique pour le développement d'un nouveau quartier urbain au cœur de l'agglomération. Parmi les autres transactions importantes, il convient de citer l'achat d'un projet de construction d'immeubles résidentiels et commerciaux à Winterthour et de deux immeubles tertiaires haut de gamme à Zurich. L'introduction réussie du fonds immobilier « Swiss Life REF (CH) Swiss Properties » au SIX Swiss Exchange le 11 juin 2019 marque une étape importante pour Swiss Life Asset Managers. La capitalisation boursière globale a dépassé un milliard de francs suisses. Début décembre 2019, la Fondation de placement Swiss Life prévoit l'ouverture des groupes de placement « Immobilier Suisse » et « Immeubles commerciaux Suisse » d'un montant s'élevant jusqu'à 650 millions de francs.

France : acquisition d'un portefeuille Prime de bureaux à Paris pour une valeur de 1,7 milliard d'euros

En France, Swiss Life Asset Managers a fait l'acquisition, auprès de la foncière Terreïs, d'un portefeuille de bureaux Core dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, pour une valeur d'environ 1,7 milliard d'euros. Il s'agit là de la plus grande transaction immobilière réalisée en France au 1^{er} semestre 2019. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers a procédé à plusieurs investissements dans quatre fonds, destinés à des investisseurs institutionnels, pour les usages suivants : commerce, hôtellerie, hôtellerie de plein air et fonds immobilier à impact. Par ailleurs, le 1^{er} OPCl club deal a été liquidé, avec la cession cet été d'un portefeuille de santé d'environ 250 millions d'euros à Icade et Primonial. La santé et le vieillissement restent des sujets d'actualité, les investissements en France étant plutôt centrés sur les résidences seniors cette année. Enfin, comme le révèle le classement actuel établi par l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), Swiss Life Asset Managers est une nouvelle fois leader sur le marché français des OPCl Professionnels et confirme son engagement dans le développement durable immobilier.

Allemagne : BEOS élargit son portefeuille immobilier, lancement du fonds ouvert au public « Swiss Life REF (DE) European Living »

BEOS a augmenté son volume total d'investissements gérés à près de 3,7 milliards d'euros à la fin du 1^{er} semestre 2019. Le portefeuille comprend désormais plus de 120 biens immobiliers d'entreprise. BEOS a acquis plusieurs biens pour le FIA immobilier spécial ouvert « BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III » (CREFG III), parmi lesquels des biens immobiliers

d'entreprise à Berlin et à Hanovre et, dans l'agglomération de Nuremberg, deux immeubles commerciaux détenus par Siemens AG. Avec une augmentation de capital déjà opérée à l'été 2018, le fonds CREFG III a atteint son volume cible de 1,3 milliard d'euros. Par ailleurs, les achats pour les fonds « BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV I » (CREFG IV) et « BEOS Value Investment Fund Germany I » (BVIFG I) ainsi que pour d'autres investisseurs institutionnels ont participé à l'évolution positive des activités.

Swiss Life Asset Managers a développé ses activités de fonds immobiliers ouverts au public en Allemagne, avec le soutien de CORPUS SIREO. Le fonds immobilier ouvert au public « Swiss Life REF (DE) European Living » sera lancé en collaboration avec Deka. Ce fonds, qui investit dans l'immobilier résidentiel dans les grandes métropoles européennes, est géré par Swiss Life Asset Managers et distribué par Deka. Le fonds immobilier ouvert au public « Swiss Life REF (DE) Living + Working » comporte à présent 18 immeubles dans quatre pays européens et représente un volume d'investissement de plus de 350 millions d'euros. Il investit dans des biens résidentiels et dans l'immobilier dédié à la santé ainsi que dans des immeubles de bureaux et de commerce de détail. Parmi les principales acquisitions effectuées par CORPUS SIREO au cours du 1^{er} semestre 2019, il faut citer l'immeuble emblématique ZOOM situé près de la gare Zoo à Berlin, acquis avec la Bayerische Versorgungskammer (BVK). Pour le fonds spécial axé sur la santé et pour le fonds « Living + Working », CORPUS SIREO a acquis plusieurs immeubles dédiés à la santé à Berlin, Cologne, Düren, Solms et Wilhelmshaven. CORPUS SIREO poursuit par ailleurs son activité de développement de projets. Actuellement, quelque 43 000 m² de surface de bureaux sont en cours de réalisation. Par ailleurs, 2500 logements sont en cours de construction en Allemagne.

Grande-Bretagne : Mayfair Capital lance deux nouveaux fonds thématiques

Au cours du 1^{er} semestre 2019, Mayfair Capital a poursuivi l'extension de son portefeuille d'actifs gérés. Elle a procédé à des acquisitions immobilières en Grande-Bretagne et en Irlande pour des clients institutionnels, family offices et des fondations. Le « Capital Property Income Trust for Charities (PITCH) », un véhicule de placement destiné aux fondations en Grande-Bretagne, a consolidé sa position de fonds immobilier diversifié à capitaux privés le plus performant de Grande-Bretagne. Mayfair Capital mise également sur des fonds thématiques. Lancé en 2018, le fonds « UK Thematic Growth Fund » poursuit une stratégie d'investissement « value-add » qui tient compte des grandes tendances en matière d'infrastructures, des changements démographiques et des nouvelles technologies. Doté d'un capital de départ octroyé par Swiss Life, son volume d'investissement atteint déjà près de 100 millions de livres, fonds propres de tiers compris. Avec le soutien de Mayfair Capital, Swiss Life Asset Managers a lancé deux nouveaux fonds thématiques : « European Thematic Income & Growth Fund » (TIGR) et « Swiss Life London Office Club » (LOC). Ces deux fonds sont destinés à des investisseurs institutionnels. Les premiers investissements interviendront prochainement et concernent l'ensemble de bureaux Kustermann Park à Munich ainsi qu'un immeuble de bureaux à Londres (Moorgate / Liverpool Street).

Perspectives : l'approche ESG doit être élargie à l'ensemble des classes d'actifs et des pays

Depuis le mi-2018, Swiss Life Asset Managers intègre systématiquement des critères de durabilité ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) dans la gestion du risque et la stratégie d'investissement. Pour garantir une meilleure adéquation entre les objectifs de placement et le nombre croissant de clients qui, outre les aspects financiers, souhaitent intégrer aussi des critères de durabilité dans leur palette de placements, Swiss Life Asset Managers entend ancrer l'approche de placement durable dans l'ensemble des classes d'actifs et des pays dans lesquels l'entreprise intervient. « L'intensification et l'harmonisation de nos activités ESG traduisent notre volonté de mettre en place des solutions d'investissement durables. Cela nous permettra de mettre plus efficacement notre savoir-faire à la disposition de nos clients », déclare Stefan Mächler.

Clause de non-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'investisseurs mentionné.

INTERLOCUTEURS

Suisse

Swiss Life Media Relations

Téléphone : +44 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

Investor Relations

Téléphone : +41 43 284 52 76

investor.relations@swisslife.ch

France

Swiss Life Asset Managers France

Marie Caradec, Responsable de la communication

Téléphone: +33 (0)1 40 15 22 04

marie.caradec@swisslife-am.com

Allemagne

CORPUS SIREO Real Estate

Yvonne Hoberg, Director Public Relations

Téléphone +49 221 39 90 01 20

yvonne.hoberg@corpussireo.com

BEOS AG

Cornelia Schmidt, Kommunikation

Téléphone: +49 30 28 00 99 115

cornelia.schmidt@beos.net

Grande-Bretagne

Mayfair Capital Investment Management Ltd.

James Lloyd, Director of Business Development and Marketing

Téléphone : +44 20 7291 6664

jlloyd@mayfaircapital.co.uk

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose depuis 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. Ainsi, nous créons la base permettant à nos clients de planifier de manière sûre et à long terme, en toute liberté de choix et confiance financière. 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 30 juin 2019, Swiss Life Asset Managers gère 225,0 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 71,6 milliards d'euros de placements pour des clients tiers.

Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 225,0 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 60,5 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 26,0 milliards d'euros. Au 30 juin 2019, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 86,5 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2300 collaborateurs en Europe.

¹ PropertyEU, Top 100 Investors, décembre 2018