

13 marzo 2019

Nel 2018, Swiss Life Asset Managers registra un'ulteriore crescita nel settore immobiliare

- **Il volume delle transazioni immobiliari nel 2018 si è attestato a circa 10 miliardi di euro su scala europea**
- **Il portafoglio complessivo di immobili gestiti a fine 2018 è aumentato di 9 miliardi di euro, salendo a 81 miliardi di euro**
- **Svizzera: in primo piano la crescita qualitativa del portafoglio**
- **Francia: acquisizione del portafoglio residenziale Vesta per il valore di oltre 1 miliardo di euro, balzo in avanti nel settore dell'Impact-Investing e nuovi segmenti di Hospitality**
- **Germania: inizio positivo per BEOS AG sotto l'egida di Swiss Life Asset Managers e completamento da parte di CORPUS SIREO dell'«Allianz Campus» a Berlino**
- **Gran Bretagna: lancio del fondo immobiliare con approccio tematico d'investimento**
- **Prospettive: si stima un'ulteriore crescita del patrimonio immobiliare gestito nell'ambito dell'attuale programma aziendale «Swiss Life 2021»**

Swiss Life Asset Managers trae un bilancio positivo dell'esercizio nel 2018. Lo scorso anno, il gestore patrimoniale ha realizzato transazioni immobiliari su scala europea per un valore che sfiora i 10 miliardi di euro. Nel 2018, dai mercati di Svizzera, Francia, Germania e Gran Bretagna sono stati acquisiti immobili residenziali e commerciali per un valore complessivo di circa 7,6 miliardi di euro. Nello stesso anno, le acquisizioni sono state compensate dalla cessione di immobili residenziali e commerciali per un valore di circa 1,9 miliardi di euro. Circa 500 milioni di euro sono stati destinati allo sviluppo di progetti. A fine 2018, a livello europeo Swiss Life Asset Managers amministrava immobili per un valore di 81 miliardi di euro.

L'attività di acquisizione di immobili nel 2018 è stata caratterizzata dall'acquisto per compartimenti d'investimento gestiti da Swiss Life Asset Managers e per il portafoglio immobiliare delle società di assicurazione di Swiss Life. La metà delle acquisizioni effettuate è riconducibile alle classi di utilizzo residenziale e ufficio. Un ulteriore 31 per cento del volume complessivo d'investimento è confluito in oggetti immobiliari a uso misto e in edifici industriali e logistici.

Stefan Mächler, Group CIO Swiss Life, afferma: «Nel 2018 siamo riusciti a espandere la nostra attività immobiliare a livello transnazionale e a tutte le classi di utilizzo in un mercato altamente competitivo. In ragione dei premi di rischio tuttora interessanti, gli investitori istituzionali continuano a concentrare il loro interesse sugli oggetti immobiliari. Pertanto, nel 2018 abbiamo ulteriormente orientato la nostra gamma di fondi alle esigenze di tali clienti, ma anche a quelle degli investitori privati al fine di offrire loro un accesso unico al mercato immobiliare europeo.»

I prodotti immobiliari europei soddisfano la crescente domanda degli investitori istituzionali

Per soddisfare la domanda di soluzioni d'investimento europee da parte degli investitori istituzionali, Swiss Life Asset Managers offre investimenti immobiliari diversificati dal punto di vista geografico e settoriale, rientranti in diversi comparti e classi di rischio. Tra le iniziative attuali, oltre al fondo immobiliare nel segmento alberghiero lanciato di recente, è da includere anche un fondo immobiliare che investe in immobili commerciali. Swiss Life Asset Managers intende altresì creare un fondo immobiliare sanitario europeo e un approccio d'investimento tematico paneuropeo con rendite Core/Core Plus. Quest'ultimo investe nelle metropoli e nei centri regionali europei, tenendo conto delle tendenze socioeconomiche quali le infrastrutture, i cambiamenti demografici e la tecnologia, considerati driver della domanda immobiliare.

Stefan Mächler dichiara: «I nostri prodotti immobiliari si fondano sull'elevato livello di conoscenza del mercato nonché sulla pluriennale esperienza a livello locale dei nostri 1.400 dipendenti nelle varie classi di utilizzo degli immobili. La profondità della catena del valore nella gestione immobiliare di Swiss Life Asset Managers trova sostegno nel solido approccio alla ricerca e alla gestione del rischio. Attualmente, integriamo in modo sistematico nei nostri processi di investimento i temi ambientali e sociali e le questioni concernenti la buona governance aziendale. In tal modo incrementiamo la sostenibilità degli investimenti.»

Svizzera: in primo piano la crescita qualitativa del portafoglio

In Svizzera, dove Swiss Life Asset Managers è proprietaria del più grande portafoglio immobiliare privato, l'attenzione si concentra anche sulla graduale espansione del patrimonio immobiliare attraverso l'acquisto di beni immobili residenziali, uffici e negozi, con un'ottima posizione ed eccellenti caratteristiche dell'oggetto. Gli investimenti si focalizzano inoltre su segmenti orientati al futuro con un elevato potenziale di crescita, quali immobili sanitari, case studenti e spazi di co-working. Tra le acquisizioni singole più significative del 2018 in Svizzera rientrano l'immobile alberghiero «Widder» a Zurigo e il progetto residenziale «4 Torri» a Locarno. La performance e l'espansione del portafoglio di un fondo immobiliare lanciato alla fine del 2017 e focalizzato su investimenti in immobili a valore stabile di tipo ufficio, retail e residenziale e in immobili ad uso misto nelle aree metropolitane europee, nel 2018 hanno registrato risultati positivi.

A fine gennaio 2019, il portafoglio immobiliare comprendeva otto immobili in cinque Paesi con un volume d'investimento di circa 288 milioni di euro.

Francia: acquisizione del portafoglio residenziale Vesta per il valore di oltre 1 miliardo di euro, balzo in avanti nel settore dell'Impact-Investing e nuovi segmenti di Hospitality

In Francia, con un volume di transazioni di oltre 3 miliardi di euro, è stata effettuata gran parte delle acquisizioni del 2018. Per conto di cinque investitori istituzionali, SNCF ha acquisito immobili residenziali francesi del valore di oltre un miliardo di euro insieme con un partner istituzionale. Oltre a ciò, sono stati lanciati due compartimenti d'investimento OPPCI per investitori istituzionali. Uno di questi, in partnership con Cedrus Partners, si concentra sulla classe di investimenti emergenti dell'Impact-Investing che, oltre al rendimento finanziario, mira a generare un impatto positivo dal punto di vista sociale e ambientale. Un altro comparto d'investimento è costituito dagli hotel outdoor: nel novembre 2018 è stato acquisito un portafoglio di sette campeggi francesi. Anche in Spagna e in Italia si è provveduto all'acquisto di beni immobili. Rientra fra le più importanti acquisizioni dello scorso anno il complesso edilizio «Corso Italia» a Milano, costruito nel 1956 dal noto architetto Luigi Moretti e oggi dichiarato patrimonio artistico. Inoltre, in Spagna è stato completato l'acquisto di un portafoglio retail di prim'ordine con valori patrimoniali a Madrid, Valencia e Burgos. Nel quadro del ranking attuale dell'istituto di ricerche di mercato IEIF, Swiss Life Asset Managers ha poi confermato la sua posizione leader quale offerente di fondi pubblici di investimento immobiliare in Francia.

Germania: inizio positivo per BEOS AG sotto l'egida di Swiss Life Asset Managers e completamento da parte di CORPUS SIREO dell'«Allianz Campus» a Berlino

BEOS AG, che dal 2018 appartiene a Swiss Life Asset Managers, lo scorso anno ha raggiunto il maggiore volume di transazioni nella storia dell'azienda. Ciò è dovuto in parte all'acquisizione del portafoglio «Laetitia», contenente 32 immobili aziendali. Questi costituiscono il portafoglio iniziale del 2018 per il «BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV» (CREFG IV), emesso mediante la società di gestione del capitale Swiss Life, con un volume di fondi previsto di 1,1 miliardi di euro. Anche nelle vendite è stata determinante un'operazione di portafoglio: nell'ambito dell'exit previsto del «BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I» lanciato nel 2010, la società di gestione dei capitali Helaba Invest GmbH ha acquisito il fondo speciale immobiliare aperto sotto forma di investimenti in quote per diversi investitori istituzionali tedeschi. BEOS AG continua a essere responsabile della gestione dei 21 immobili del fondo.

CORPUS SIREO ha riscosso particolare successo con lo sviluppo di progetti immobiliari nel 2018. A Berlino-Adlershof è stato completato il «Campus Allianz» con un totale di 60.000 metri quadrati di uffici.

Inoltre, in tutta la Germania sono stati acquistati terreni edificati o meno per la costruzione o la rivitalizzazione di immobili residenziali e commerciali, compreso lo sviluppo del quartiere «Coloneo I» di Colonia per quasi 10 000 persone, per un fondo speciale immobiliare aperto riservato agli investitori istituzionali tedeschi. Tra le acquisizioni più importanti del 2018 rientra l'esclusivo complesso di uffici «Oskar» a Monaco di Baviera e il quartiere di uffici «Marximum» a Vienna. Anche per i fondi sanitari speciali, il cui volume totale ammonta attualmente a quasi 400 milioni di euro, CORPUS SIREO ha acquisito una residenza per anziani a Brandeburgo nonché centri medici a Brema e Neumarkt in Baviera. Nelle vendite è stata determinante un'operazione di Co-Investment. In questo caso, una quota maggioritaria del portafoglio tedesco Value-Add di immobili ad uso ufficio «Artemis» è stata trasferita al gruppo libanese SFO Group. CORPUS SIREO mantiene la gestione patrimoniale del portafoglio. Il fondo immobiliare tedesco aperto al pubblico «Living + Working» detiene adesso dodici immobili in tre paesi con un volume d'investimento di oltre 300 milioni di euro. Investe in immobili residenziali e sanitari europei nonché in immobili ad uso ufficio e retail.

Gran Bretagna: lancio del fondo immobiliare con approccio d'investimento tematico

I fondi preesistenti del gestore d'investimento Mayfair Capital nel 2018 hanno registrato uno sviluppo positivo. Un fondo di finanziamento mezzanino per progetti di edilizia residenziale a Londra è stato concluso secondo i piani, dopo la realizzazione dell'ultimo progetto, generando un rendimento annuo del 16,1% nel corso della sua durata. Anche il «Property Income Trust for Charities», un veicolo di investimento per le fondazioni nel Regno Unito, ha ottenuto buoni risultati. Nel 2018, Mayfair Capital ha inoltre lanciato il «MC Thematic Growth Fund», che investe con approccio tematico in infrastrutture, cambiamenti demografici, tecnologia ecc. Il fondo è stato dotato di capitale di avviamento da Swiss Life e ha già investito circa 100 milioni di sterline insieme al capitale proprio di terzi. Mayfair Capital è stata inoltre incaricata da uno dei più grandi Family Office del Regno Unito di investire tra gli 80 e i 100 milioni di sterline all'anno nelle regioni britanniche nei prossimi quattro-cinque anni.

Prospettive: si stima un'ulteriore crescita del patrimonio immobiliare gestito nell'ambito dell'attuale programma aziendale «Swiss Life 2021»

La categoria d'investimento immobiliare svolge un ruolo significativo per il Gruppo Swiss Life anche nell'ambito del nuovo programma strategico «Swiss Life 2021». La crescita del settore immobiliare deve estendersi a tutti i mercati immobiliari rilevanti in Europa e orientarsi alla forte domanda da parte degli investitori istituzionali di soluzioni d'investimento con una copertura efficiente e a lungo termine a livello europeo.

Esclusione della responsabilità

Il presente comunicato stampa non rappresenta né una sollecitazione e nemmeno un invito o una raccomandazione ad acquistare o a vendere strumenti d'investimento, ma funge unicamente da veicolo informativo. I fondi sono destinati alla vendita esclusiva nel Paese menzionato e riservati esclusivamente al tipo di investitore citato.

Informazione

Svizzera

Swiss Life Media Relations

Tel: +44 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

Investor Relations

Tel: +41 43 284 52 76

investor.relations@swisslife.ch

Francia

Swiss Life REIM France

Carine Quentin, Directeur Marketing et Communication

Tel: +33 4 91 16 34 86

carine.quentin@swisslife-reim.fr

Germania

CORPUS SIREO Real Estate

Yvonne Hoberg, Director Public Relations

Tel: +49 221 39 90 01 20

yvonne.hoberg@corpussireo.com

BEOS AG

Cornelia Schmidt, Communications

Tel: +49 30 28 00 99 115

cornelia.schmidt@beos.net

Gran Bretagna

Mayfair Capital Investment Management Ltd.

James Lloyd, Director of Business Development and Marketing

Tel: +44 20 7291 6664

jlloyd@mayfaircapital.co.uk

www.swisslife-am.com



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers vanta un'esperienza di 160 anni nella gestione dei valori patrimoniali del gruppo Swiss Life. L'origine assicurativa ha avuto un impatto decisivo sulla filosofia d'investimento. In primo piano si collocano principi essenziali quali il mantenimento del valore, la realizzazione di redditi a lungo termine e costanti e la gestione responsabile dei rischi. In questo modo creiamo una base solida su cui i nostri clienti possono pianificare a lungo termine, con piena libertà di scelta e tranquillità finanziaria. Un approccio comprovato che Swiss Life Asset Managers rende accessibile anche a clienti terzi in Svizzera, Francia, Germania, Lussemburgo e Gran Bretagna.

Al 31 dicembre 2018, Swiss Life Asset Managers ha gestito un patrimonio di 206,7 miliardi di euro per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 63,3 miliardi di euro per il settore d'investimento di clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre il gestore immobiliare leader¹ in Europa. 55,7 miliardi dei complessivi 206,7 miliardi di euro di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, tramite le controllate Livit e Corpus Sireo, complessivamente 25,3 miliardi di euro in immobili. Pertanto, a fine dicembre 2018 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 81,0 miliardi di euro.

Swiss Life Asset Managers impiega oltre 1800 collaboratrici e collaboratori in Europa.

¹ PropertyEU, Top 100 Investors, dicembre 2018