

Swiss Life Asset Managers amplia il portafoglio con l'acquisizione di attività di logistica di punta in tutta Europa

24 agosto 2021

Con l'acquisizione, Swiss Life Asset Managers diversifica ulteriormente i portafogli dei suoi due fondi ESG European Thematic Income & Growth e ESG European Industrial & Logistics. L'investimento strategico comprende dieci attività di logistica dislocate in Germania, Francia, Italia e Spagna ed offre agli investitori un'esposizione a un settore di mercato dalle performance elevate, compreso l'accesso al crescente mercato della logistica di stoccaggio a freddo.

Le dieci attività di logistica di classe A situate in Germania, Francia, Italia e Spagna hanno una superficie complessiva di 187 967 m² e una base locativa varia. Il portafoglio è composto per il 55% alla logistica di stoccaggio a freddo. Le città all'interno del portafoglio si trovano lungo rotte logistiche importanti in località affermate con una base di locatari solida. Grazie all'esposizione al mercato della logistica di stoccaggio a freddo, che è destinato a crescere nei prossimi anni, gli investitori beneficeranno di un incremento dell'allocazione nella logistica e della diversificazione di mercato. Il fondo ESG European Thematic Income & Growth ha acquistato sei attività, mentre l'ESG European Industrial & Logistics ne ha acquistate quattro. Le parti hanno concordato di non rendere pubblico il prezzo di vendita.

Entrambi i fondi ESG sono classificati come fondi secondo l'articolo 8 del Regolamento europeo relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR). Pertanto, gli immobili sono stati valutati in considerazione dell'allineamento a breve e a lungo termine con la strategia ESG di Swiss Life Asset Managers, con particolare attenzione alle emissioni ridotte e all'aumento della mobilità al fine di generare un valore patrimoniale sostenibile.

Vantaggi degli investimenti in immobili logistici

Gli investimenti in immobili logistici europei traggono vantaggio da una serie di megatrend quali e-commerce, urbanizzazione e de-globalizzazione. Gli immobili logistici hanno prodotto rendimenti stabili a fronte di una bassa volatilità; tuttavia, alla luce dell'attuale squilibrio

domanda / offerta, il settore offre un potenziale di crescita del reddito nel breve periodo. La crisi legata al COVID-19 ha mostrato che la selezione di immobili nei settori supportati dai megatrend è stata un criterio decisivo per il successo negli investimenti immobiliari. Oltre agli immobili residenziali e sanitari, quelli logistici hanno dato prova di notevole solidità nel corso degli ultimi 18 mesi. Inoltre, gli investimenti nella logistica offrono agli investitori i vantaggi della diversificazione.

La logistica della catena del freddo

Il settore della logistica della catena del freddo è in crescita, sostenuto dall'aumento della popolazione e dall'incremento delle spese per il consumo di generi alimentari, farmaci e altri prodotti che, tra la loro produzione e la vendita sul mercato, sono generalmente conservati in magazzini a temperatura controllata. Il settore beneficia di considerevoli barriere all'ingresso dovute ai costi elevati e alla notevole complessità rispetto allo stoccaggio tradizionale, a cui si aggiunge il fatto che gli operatori esistenti possono già contare su economie di scala, relazioni di lunga data con la clientela, conoscenze operative della complessa conformità normativa e processi IT su misura. Gli impianti di stoccaggio a freddo servono grandi clienti "blue chip", tra cui produttori, distributori e dettaglianti di generi alimentari nonché imprese a conduzione familiare più piccole. Un altro fattore chiave nel mercato dello stoccaggio a freddo è rappresentato dalla crescita nel comparto farmaceutico, in particolare alla luce della pipeline di farmaci biologici in corso di sviluppo sempre più sensibili alla temperatura, con la conseguente necessità di conservare i medicinali a temperature di refrigerazione.

Si prevede che il mercato crescerà a un tasso di crescita composto annuo del 18,3%¹ entro il 2026.

Esperienza pluriennale nel segmento d'investimento industria e logistica

Negli scorsi anni Swiss Life Asset Managers ha ampliato con successo il settore degli investimenti per clienti terzi. A fine marzo le attività in gestione ammontavano a 90,2 miliardi di euro circa. Unitamente agli investimenti delle società d'assicurazione di Swiss Life, Swiss Life Asset Managers gestisce un patrimonio di 250,3 miliardi di euro. Con immobili del valore di circa

100,9 miliardi di euro a fine giugno 2021, Swiss Life Asset Managers è uno dei maggiori investitori immobiliari istituzionali in Europa².

BEOS AG, facente parte di Swiss Life Asset Managers dal 2018, è specialista e leader del mercato in Germania nello sviluppo e nella gestione di immobili industriali e logistici. In seno a Swiss Life Asset Managers opera come centro di competenza europeo per questa categoria d'investimento immobiliare. Al 30 giugno 2021, BEOS gestiva un patrimonio di oltre 4,7 miliardi di euro in questo segmento d'investimento.

¹ CBRE Cold Storage -Europe Discussion Materials January 2020; CBRE Cold Storage Market Report July 2020; Savills Market

² INREV Fund Manager Survey 2021 (AuM as of 31.12.2020)

The information in this document is provided for reference only and does not constitute any offer to issue or sell, or any solicitation of any offer to (i) subscribe or purchase shares, units or other financial interests in investments or (ii) provide any investment services. This document is communicated to each recipient for information purposes only and does not constitute a personal investment recommendation. This document does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It has been prepared without regard to the individual financial and other circumstances of persons who receive it. Investors are advised to seek independent advice before making any investment decision. Past performance is not indicative of future performance. Investment involves risk. Investors should refer to the relevant offering document for full details before investing in any collective investment scheme mentioned herein or seek professional advice where appropriate. Neither Swiss Life Asset Managers Luxembourg, nor any entity of Swiss Life Group, nor any of its directors, employees, agents and/or shareholders, shall be liable for any financial loss or any decision taken on the basis of the information contained in this document

Informazione

Media Relations

Telefono +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

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 30 giugno 2021, Swiss Life Asset Managers ha gestito un patrimonio di 250,3 miliardi di euro per il gruppo Swiss Life, di cui oltre 90,2 miliardi di euro per il settore d'investimento di clienti terzi. Swiss Life Asset Managers è inoltre un gestore immobiliare leader¹ in Europa. 74,6 miliardi di complessivi 250,3 miliardi di euro di attività in gestione sono investiti in immobili. Inoltre, Swiss Life Asset Managers gestisce, assieme a Livit, complessivamente 26,3 miliardi di euro in immobili. Pertanto, a fine giugno 2021 il valore globale degli immobili gestiti ammontava a 100,9 miliardi di euro.

Swiss Life Asset Managers impiega oltre 2400 collaboratrici e collaboratori in Europa.

¹ Sondaggio INREV sui gestori di fondi 2021 (attività in gestione al 31.12.2020)