

Actualités

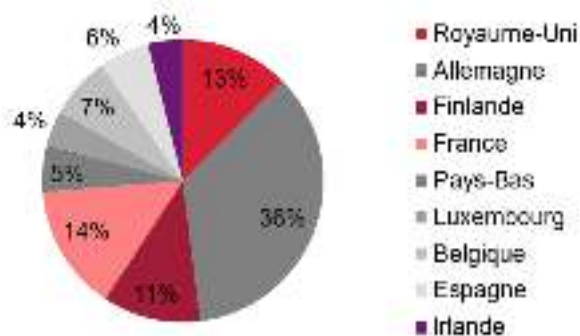
La fortune totale du fonds «Swiss Life REF (CH) European Properties» atteint près de 715 millions d'euros, et une nouvelle augmentation de capital est prévue

10 février 2022

Pour son fonds immobilier «Swiss Life REF (CH) European Properties», Swiss Life Asset Managers fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux haut de gamme à Berlin et Anvers, d'un local d'activité dans l'agglomération de Stuttgart et d'un actif résidentiel à Oldenburg. En outre, le bien d'Oxford a pu être vendu avec succès. Une nouvelle augmentation de capital est prévue à l'automne 2022.

Quatre ans après son lancement, le fonds immobilier «Swiss Life REF (CH) European Properties» a réalisé de nouvelles acquisitions à Berlin, Anvers, Korntal-Münchingen et Oldenburg à la fin de l'année 2021 et atteint désormais une fortune totale de près de 715 millions d'euros. Ces acquisitions ont permis d'accroître encore la diversification du fonds en termes d'emplacements et de locataires, et de poursuivre avec succès la stratégie qualitative entamée.

Fin 2021, le portefeuille compte 19 biens «core» répartis dans neuf pays et présente une bonne diversification en termes d'usage.



Diversification par emplacement (au 31.12.2021)

Afin de soutenir la croissance du fonds, une augmentation du capital est prévue à l'automne 2022. Le fonds dispose d'ores et déjà d'un pipeline de transactions attirant à Londres.

Un portefeuille diversifié

En octobre dernier, nous avons pu acquérir «Impuls»,

un immeuble de bureaux neuf à Berlin. Ce bien immobilier certifié «DGNB Gold»¹ comprend environ 12 125 m² de surfaces de bureaux baignées de lumière à un emplacement central à proximité de la Potsdamer Platz. L'ensemble du bâtiment est loué pour 10 ans à une institution publique qui soutient la mise en œuvre des programmes d'aide du gouvernement fédéral allemand dans le domaine de la protection de l'environnement, de la nature et du climat.



Stresemannstrasse 69, Berlin, Allemagne

En septembre 2021, le fonds a réalisé la première acquisition d'un local d'activité en collaboration avec le centre de compétence logistique de Swiss Life Asset Managers, BEOS AG. Construit il y a près de deux ans, le bien est loué pour les 18 prochaines années à une entreprise allemande de peinture appartenant à un grand groupe international. De par sa proximité avec ses clients, les groupes automobiles, ce bien situé à Korntal-Münchingen (Stuttgart) est un site stratégique majeur pour le locataire. Un bâtiment est utilisé comme bureau/siège social, l'autre pour la production et le stockage des peintures et revêtements. Le terrain comporte

une zone non bâtie permettant au fonds de construire d'autres bâtiments pour le locataire. Le bien sera certifié BREEAM² au cours de cette année.



Kornwestheimerstrasse 49, Kornal-Münchingen, Allemagne

A Anvers (Belgique), le fonds a pu acquérir un immeuble de bureaux, loué pour neuf ans à l'une des principales compagnies d'assurances belges. Depuis 2006 déjà, cet assureur occupe le bâtiment dont il a fait son siège social régional. La solvabilité du locataire est excellente. Ce bien offre environ 9300 m² de surfaces de bureaux très lumineuses sur quatre étages et est certifié «BREEAM very good».



Berchemstadionstraat 70, Anvers, Belgique

Fin 2021, le projet de construction de logements à Oldenburg (Allemagne) a été achevé et transféré dans le fonds. Répartis sur plusieurs bâtiments, les 73 appartements sont situés dans un cadre naturel près d'un cours d'eau. La location est déjà à un très bon niveau alors même que l'aménagement des espaces extérieurs n'est pas encore terminé. Les appartements présentent un agencement attrayant et très individuel, avec de hauts plafonds et un standard d'aménagement élevé.



Nordmoslesfehner Strasse 1-9, Oldenburg, Allemagne

En janvier 2022, le fonds a pu vendre l'immeuble de bureaux d'Oxford (Grande-Bretagne) à un prix très attractif dans le cadre d'un appel d'offres. Le bâtiment avait été acquis début février 2018 pour environ 35 millions de livres (net). Le locataire unique a récemment quitté les lieux suite à des restructurations internes, mais il paie encore le loyer jusqu'à l'échéance du bail en 2027. Le fonds a profité du véritable boom du secteur des sciences de la vie et obtenir un prix de vente de plus de 60% supérieur à la dernière évaluation réalisée par un prestataire externe.



2600 John Smith Drive, Oxford, Grande-Bretagne

Avantages des investissements immobiliers européens

Les investissements immobiliers européens continuent de dégager des rendements intéressants en dépit de la faiblesse persistante des taux d'intérêt. Ils présentent en outre une faible corrélation avec d'autres classe d'actifs. Les investisseurs suisses peuvent largement diversifier leur portefeuille avec de tels placements.

Investissement responsable

Depuis 2018, Swiss Life Asset Managers est signataire des Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (UN PRI). Chez Swiss Life Asset Managers, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont systématiquement intégrés aux processus de placement et de gestion des risques.

Dans les affaires de placement immobilier, les critères correspondants sont pris en compte dans le cadre de l'achat, des projets de construction et de la gérance.



Le fonds «Swiss Life REF (CH) European Properties» s'intéresse depuis longtemps déjà aux thèmes ESG. C'est pourquoi il a participé pour la première fois au benchmark de durabilité GRESB³ l'année dernière. D'emblée, il s'est vu décerner trois étoiles, le statut «Green Star» et un score de 72%. Cette année encore, le fonds s'efforce d'améliorer encore les aspects ESG. L'une des mesures consiste par exemple à interroger les locataires de l'immeuble résidentiel d'Offenbach afin de pouvoir prendre les mesures qui s'imposent sur la base des résultats obtenus et d'augmenter encore la satisfaction des locataires.

¹DGNB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (association allemande pour la construction durable)

²BREEAM: Building Research Establishment's Environmental Assessment Method

³GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark

Informations

Media Relations

Téléphone +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

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 2021, Swiss Life Asset Managers gère 274,4 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 98,9 milliards de francs de placements pour des clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 274,4 milliards de francs d'actifs sous gestion, 81,8 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 28,8 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2021, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 110,6 milliards de francs de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2400 collaborateurs en Europe.

Vie en toute liberté de choix

Swiss Life aide les gens à mener une vie en toute liberté de choix et à envisager l'avenir avec confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers: Nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions de placement tournées vers l'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs de placement à long terme. Cela aide leurs clients à planifier à long terme et à agir en toute liberté de choix.

¹ Enquête 2021 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2020)

Clause de non-responsabilité

La présente publication a un contenu publicitaire. Elle s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs. Le présent document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à son contenu ou à son exhaustivité, ni aucune responsabilité endossée pour d'éventuelles pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Le présent document peut contenir des «informations prospectives» qui reflètent notre évaluation et nos attentes à un moment donné, différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence pouvant toutefois mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos prévisions. Les informations contenues dans le présent document ont un but uniquement informatif et ne doivent pas être considérées comme des documents contractuels ou des conseils en placement. Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à se procurer et lire attentivement les informations détaillées sur le fonds concerné dans les documents réglementaires (prospectus, contrat de fonds et derniers rapports semestriels et annuels) qui constituent la seule base juridique pour l'achat de parts de fonds. Ceux-ci sont disponibles gratuitement sous forme imprimée ou électronique auprès de la direction du fonds: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich et sur www.swisslife-am.com. Les revenus et la valeur des parts de fonds peuvent diminuer ou augmenter, et une perte totale du capital investi dans lesdites parts n'est pas à exclure. Les performances historiques ne constituent pas une base suffisante pour prévoir l'évolution future des valeurs et des prix. Les performances passées ne présument en rien des performances actuelles ou futures. Elles ne constituent en aucun cas une garantie pour la performance future ou le capital. La performance tient compte de l'ensemble des commissions et frais générés au niveau du fonds (p. ex. commission de gestion). Elle ne tient pas compte des frais encourus par les clients (frais et commissions d'émission et de rachat, commission de garde de titres, etc.) Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des positions dans ce fonds ainsi qu'à les acheter et à les vendre. Les fonds de Swiss Life Asset Managers ne peuvent être proposés à la vente ou vendus aux Etats-Unis ou au nom de citoyens américains ou d'US Persons résidant aux Etats-Unis. «Swiss Life Asset Managers» est le nom de marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life. Plus d'informations sur www.swisslife-am.com. Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. Interlocuteurs: info@swisslife-am.com.