

Swiss Life Asset Managers élargit son portefeuille avec l'acquisition d'actifs logistiques en Europe

24 août 2021

Avec cette acquisition, Swiss Life Asset Managers diversifie encore les portefeuilles de ses deux fonds : ESG European Thematic Income & Growth et ESG European Industrial & Logistics. Cet investissement stratégique comprend dix actifs logistiques situés en Allemagne, en France, en Italie et en Espagne et permet aux investisseurs de ces fonds de s'exposer à un marché très performant, notamment celui de la logistique frigorifique qui est en pleine expansion.

Les dix actifs logistiques de grande qualité situés en Allemagne, en France, en Italie et en Espagne représentent une surface totale de 187 967 m² et une base locative diversifiée. 55% du portefeuille est constitué d'actifs dédiés à la logistique frigorifique. Ces biens sont situés sur des axes logistiques prisés, dans des emplacements stratégiques offrant une base locative solide. En s'exposant au marché de la logistique frigorifique, qui est amené à se développer dans les années à venir, les investisseurs bénéficieront d'une allocation accrue à la logistique et d'une diversification des marchés. Les fonds ESG European Thematic Income & Growth et ESG European Industrial & Logistics ont racheté respectivement six et quatre de ces actifs. Les parties ont convenu de ne pas communiquer le prix de la transaction.

Ces deux fonds ESG relèvent de l'article 8 du règlement de l'UE sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). Par conséquent les actifs ont été évalués en fonction de leur alignement à court et à long terme avec la stratégie de Swiss Life Asset Managers en mettant l'accent sur la réduction des émissions et l'augmentation de la mobilité, afin de générer une valeur d'actif durable.

Pourquoi investir en immobilier logistique ?

L'immobilier logistique européen profite de plusieurs mégatendances : le commerce électronique, l'urbanisation et la démondialisation. Il a généré des rendements réguliers à faible volatilité. De plus, à la faveur de l'actuel déséquilibre entre l'offre et la demande, ce secteur offre un potentiel de croissance des revenus à court

terme. La crise de la Covid-19 montre que la sélection d'actifs dans des secteurs portés par des mégatendances est un facteur de succès décisif en matière d'investissements immobiliers. A l'instar des actifs immobiliers résidentiels et de la santé, les actifs logistiques se sont avérés extrêmement robustes au cours de ces 18 derniers mois. De plus, les investissements logistiques offrent aux investisseurs des avantages en termes de diversification.

Logistique de la chaîne du froid

La logistique de la chaîne du froid est un secteur en pleine expansion, porté par la croissance démographique et par l'augmentation des dépenses en denrées alimentaires, pharmaceutiques et autres produits généralement stockés dans des entrepôts à température contrôlée entre leur production et leur commercialisation. Ce secteur bénéficie de barrières élevées à l'entrée en raison de coûts importants et de sa complexité par rapport à l'entrepôt traditionnel. Les opérateurs de ces actifs profitent en outre d'économies d'échelle, de relations pérennes avec les clients, d'une connaissance approfondie de la réglementation et de processus informatiques sur mesure. Les installations d'entrepôts frigorifiques desservent des clients de premier plan, notamment des producteurs, des distributeurs et des détaillants de denrées alimentaires ainsi que de petites entreprises familiales. La croissance du secteur pharmaceutique est un autre facteur clé du marché de la logistique frigorifique. En effet, les médicaments biologiques en cours de développement sont de plus en plus sensibles à la température, et nécessitent d'être stockés

à des températures très basses. Ce marché devrait connaître un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 18,3%¹ jusqu'en 2026.

Une longue expérience sur le marché de l'investissement industriel et logistique

Ces dernières années, Swiss Life Asset Managers a développé avec succès ses activités d'investissement auprès de clients tiers. Fin juin, les actifs sous gestion s'élevaient à environ 90,2 milliards d'euros. En tenant compte des investissements des compagnies d'assurance de Swiss Life, Swiss Life Asset Managers compte 250,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion dont environ 100,9 milliards d'euros d'actifs immobiliers à fin

juin 2021. Swiss Life Asset Managers est ainsi l'un des plus grands investisseurs immobiliers institutionnels d'Europe².

Leader sur le marché allemand, BEOS AG, qui fait partie de Swiss Life Asset Managers depuis 2018, est un spécialiste du développement et de la gestion dans l'immobilier industriel et logistique. Elle exerce ses activités au sein de Swiss Life Asset Managers et constitue un centre d'expertise européen pour cette classe d'actifs immobiliers. Au 30 juin 2021, BEOS comptait plus de 4,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion dans ce segment d'investissement.

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

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 250,3 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 90,2 milliards d'euros de placements pour des clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 250,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 74,6 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 26,3 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2021, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 100,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

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

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