

Mars 2022

Insights

Real Estate



Marchés de bureaux –

Paris vertit et passe au travail hybride

Commerce de détail –

Des supermarchés et entrepôts de détail britanniques solides

Digitalisation –

Security Token Offerings, le nouvel eldorado

Contenu

3

Les 5 C

Notre approche de placement thématique rend les portefeuilles résilients

6

A Paris, le marché des bureaux est résilient et durable

La Ville lumière aspire à un avenir urbain vert, en recourant au travail hybride

8

Reprise du commerce de détail au Royaume-Uni

Les supermarchés restent prisés, même en temps de crise

10

Comment l'immobilier profite de la digitalisation

La tokenisation renforce la liquidité du secteur immobilier

12

L'investissement dans la logistique est florissant

Le secteur profite de la forte croissance de l'e-commerce



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs

Nous voulons permettre à nos clients de réaliser une performance solide et durable, même dans des conditions de marché difficiles. Avec notre savoir-faire paneuropéen en immobilier, nous nous appuyons sur l'ABC de la gestion de fortune. Dans ce numéro d'Insights, nous met-tions particulièrement l'accent sur la lettre C. Et plus précisément, sur les « 5 C ».

Avec ses 5 C, Swiss Life Asset Managers suit une approche de placement thématique qui identifie cinq thèmes généraux afin de garantir que les portefeuilles immobiliers de nos clients restent aussi résilients que possible, même quand un vent mauvais agite les marchés.

Parmi ces cinq thèmes, changement climatique et digitalisation influencent durablement le marché de l'immobilier. A l'instar de Paris, qui ambitionne de devenir une ville du quart d'heure, où tous les services essentiels sont à 15 minutes à pied ou à vélo, nous vous montrons les opportunités sur le marché des immeubles de bureaux si les investisseurs savent bien interpréter l'air vert du temps. Nous faisons aussi la part belle aux blockchains dans le secteur de l'immobilier.

Nos spécialistes peuvent également identifier des opportunités d'investissement intéressantes dans des secteurs plus classiques comme le commerce de détail ou la logistique. Grâce à notre expérience et à notre conseil spécialisé, nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs de placement à long terme.

Je vous souhaite une agréable lecture

Stefan Mächler
Group Chief Investment Officer Swiss Life

Moteurs de la performance immobilière

Notre façon de vivre, de travailler et de jouer a considérablement évolué ces dix dernières années, et l'usage immobilier aussi. Les mégatendances telles que les changements démographiques et climatiques, la mondialisation et la digitalisation continueront d'accélérer cette évolution. Les investisseurs institutionnels doivent identifier les biens favorablement positionnés afin de garantir la résilience du portefeuille.

Francesca Boucard, Head Real Estate Research & Strategy, Swiss Life Asset Managers; Rita Fleer, Economist Quantitative Analysis, Swiss Life Asset Managers; Frances Spence, Director Research Strategy and Risk, Mayfair Capital

Swiss Life Asset Managers suit une approche d'investissement thématique identifiant des thèmes prioritaires qualifiés de « 5 C », soit des moteurs de la performance immobilière dans un monde en constante mutation. Les 5 C sont : Changement & bouleversements, Climat & environnement, Communautés & rassemblement, Consommateurs & mode de vie, et enfin Connectivité.

Swiss Life Asset Managers s'appuie sur plusieurs années d'expertise dans leur application dans divers pays, villes et actifs. Ils servent à sélectionner de nouveaux investissements, évaluer les participations existantes, identifier des opportunités de gestion d'actifs de manière à optimiser la valeur et pour déterminer le moment optimal des désengagements.

Selon nous, les villes et actifs bien axés sur ces thèmes profiteront des changements structurels et seront plus attrayants pour les occupants et les cols blancs. Cet attrait transversal pour les entreprises et les travailleurs qualifiés dont elles ont besoin pour réussir dans l'économie moderne soutiendra la demande locative et la performance immobilière durable à long terme.

Les 5 C et la ville

L'European Thematic Cities Index (TCI) de Swiss Life Asset Managers compare les villes européennes selon ces 5 C. Il identifie les plus susceptibles de résister aux changements structurels incessants ainsi que leurs forces et faiblesses. Nous traduisons les 5 C en thèmes spécifiques clés pour la résilience des villes.



Les 5 C et les villes

5 C	Implications au niveau de la ville	Thèmes de la ville	Attributs
Changement & bouleversements	Capacité à s'adapter et à accepter les changements en ouvrant un champ de possibilités en matière de création, d'innovation, d'éducation et de production	 Dynamisme	Performance économique Facilité d'entreprendre Esprit d'entreprise
Climat & environnement	Capacité à résister au changement climatique et à soutenir un futur sain et durable pour le bien-être physique et mental des citoyens	 Bien-être	Qualité de l'air Développement durable Gestion des déchets
Communautés & rassemblement	Conditions favorisant la formation et le développement de réseaux professionnels offrant un accès aux résidents à des opportunités d'affaires et des talents	 Réseaux	Densité d'activité Offre de formation Potentiel de croissance
Consommateurs & mode de vie	Capacité à répondre à l'évolution d'une demande diverse et à soutenir différents styles de vie en offrant des possibilités stimulantes et variées à des résidents multiculturels	 Cosmopolitisme	Commodités Divertissement Population
Connectivité	Capacité à connecter les habitants de manière transparente au monde physique et numérique à l'intérieur et à l'extérieur de la ville	 Accessibilité	Mobilité personnelle Accès numérique Transports publics

Le TCI classe 135 villes européennes de 28 pays en fonction des cinq thèmes urbains clés : dynamisme, bien-être, réseaux, cosmopolitisme et accessibilité. Lancé en 2021, le TCI sera mis à jour annuellement. Le modèle sous-jacent inclut 49 attributs et est fondé sur le manuel de l'OCDE sur la construction d'indicateurs composites.

Le TCI et notre approche d'investissement

Son classement diffère de ceux existants pour les villes, car il se concentre sur les thèmes structurels déterminant la demande

immobilière. Il évite le biais relatif aux grandes villes en utilisant principalement des attributs par habitant et tient compte des prévisions de tendance, ce qui profite aux villes les plus susceptibles de s'améliorer.

Le TCI vient s'ajouter à notre savoir-faire paneuropéen en recherche immobilière. C'est un outil supplémentaire sous-tendant nos publications semestrielles « Real Estate House View » et renforçant notre approche d'investissement à plusieurs égards. Le score purement basé sur des données offre une unité de mesure pour souligner les forces et faiblesses relatives des villes

à travers les thèmes issus des 5 C. Combiné à d'autres informations qualitatives et quantitatives, le classement peut servir de base à des analyses d'investissement. Les enseignements détaillés tirés de notre TCI favorisent l'élaboration de stratégies d'investissement bien informées. Ils aident Swiss Life Asset Managers à composer des portefeuilles immobiliers résilients et susceptibles de plaire aux occupants d'aujourd'hui et de demain. Ils améliorent la capacité à positionner les investissements en vue de protéger, créer et accroître les revenus dans un monde en rapide évolution.

Classement européen TCI 2021

Les villes à plus forte performance thématique du classement européen 2021 sont Londres, Amsterdam et Paris. Trois capitales nordiques, ainsi que les trois autres villes de Bâle, Zurich et Manchester, se classent dans le top 10. Le TCI révèle également la performance thématique de villes plus petites comme Lausanne, Potsdam, Milton Keynes ou Grenoble, qui profitent de notre ajustement par habitant de certaines variables. En bas du classement, on retrouve des villes comme Gijón, Brno et Grenade. Elles ne sont pas nécessairement intéressantes en matière d'investissement immobilier, mais une étude attentive de leurs scores permet d'identifier des segments lucratifs. Nos scores 2021 ne sont pas insensibles à la pandémie, car les confinements ont affecté certains attributs comme les données sur la mobilité, la création d'entreprise et la qualité de l'air. ■

Classement des 35 premières villes européennes

	Classement global					
Londres	1	1	7	1	1	77
Amsterdam	2	6	2	3	31	9
Paris	3	2	37	7	9	32
Oslo	4	27	6	35	6	19
Luxembourg	5	26	22	12	62	1
Stockholm	6	37	4	16	30	12
Copenhague	7	23	5	23	63	6
Bâle	8	38	63	11	3	11
Zurich	9	49	10	6	14	20
Manchester	10	15	12	32	28	8
Munich	11	29	23	2	26	22
Berlin	12	90	3	14	2	57
Dublin	13	5	40	18	16	44
Düsseldorf	14	110	15	20	34	2
Edinbourg	15	10	36	13	7	80
Bruxelles	16	72	11	5	111	7
Lausanne	17	12	70	4	22	47
Bristol	18	16	59	10	8	70
Berne	19	63	77	65	5	5
Helsinki	20	55	14	45	76	4
Tallinn	21	11	66	54	12	34
Potsdam	22	83	1	70	20	14
Cambridge	23	4	79	19	11	93
Vienne	24	95	8	49	39	13
Milton Keynes	25	3	30	67	23	71
Belfast	26	9	82	34	24	46
Reading	27	7	38	24	29	96
Gothembourg	28	69	69	79	50	3
Newcastle	29	32	25	57	38	65
Cardiff	30	47	29	37	64	36
Francfort	31	101	88	17	54	10
Karlsruhe	32	92	34	50	21	25
Grenoble	33	53	67	22	72	35
Rotterdam	34	50	32	64	85	27
Hambourg	35	114	17	30	4	106

Paris intra-muros, un marché de bureau, résilient et responsable

Considéré comme une valeur refuge par les investisseurs en 2020, le marché des bureaux de Paris intra-muros s’est fortement redressé en termes d’activité locative en 2021. Hormis ses solides fondamentaux économiques, le marché des bureaux de Paris intra-muros semble mieux armé pour un « travail hybride », il est bien positionné pour se conformer aux Accords de Paris à horizon 2050.

Béatrice Guedj, Head of Research & Innovation, Swiss Life Asset Managers, France

En 2021, dans Paris intra-muros l’activité locative est restée dynamique, poussant les loyers prime à 930 euros par m², en lien avec une forte demande (soit 43% du total de la demande placée 2021, une part historiquement élevée depuis 2000). Nul doute

que Paris intra-muros est plus flexible en termes d’usages et de nouvelles conceptions pour les bureaux depuis la disruption du travail à domicile. Le nouveau modèle hybride, soit la combinaison entre travail au bureau et/ou à domicile, a ren-

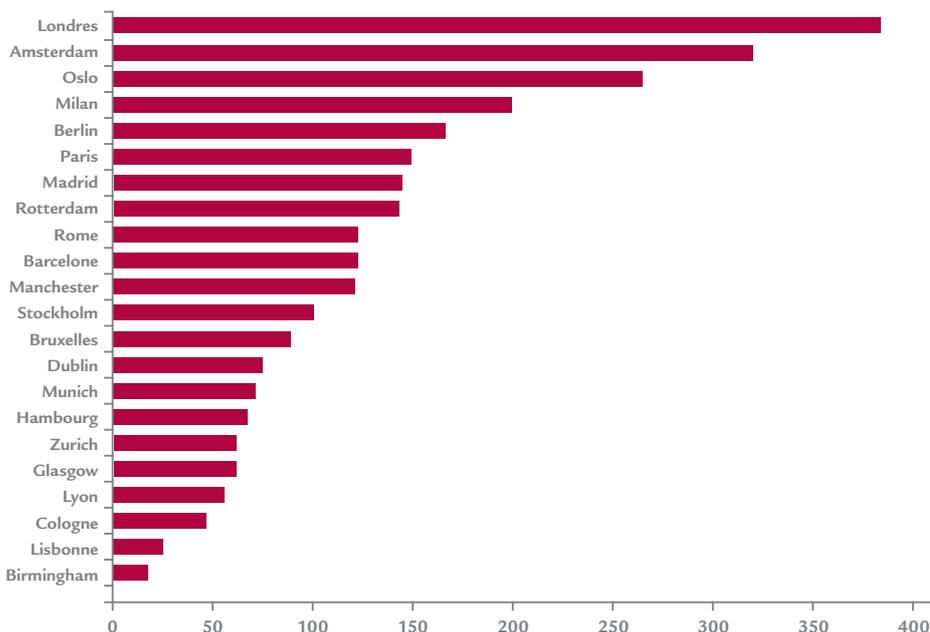
forcé Paris comme position focale pour attirer les talents, favoriser l’interaction et accroître la productivité. Pour certaines entreprises, le compromis est désormais simple : une réduction de 20% de l’espace de bureau, contre des espaces haussmaniens 2.0 en centre-ville de Paris ce qui est plus attractif pour les employés.

Conformément à la ville du quart d’heure, Paris apparaît comme une ville respectueuse de l’environnement, et un spot durable pour minimiser l’empreinte carbone. En 2018¹ déjà, Paris était nommée la ville la plus verte d’Europe. Le succès associé à un Paris vert doit être considéré comme un processus long qui fait suite à l’initiative de Paris pour rejoindre le programme « Réinventer les villes » lancé en 2014². Les lignes directrices étaient alors de stimuler la durabilité par la conception d’une ville verte, futuriste. Au-delà d’un programme de repositionnement pour bâtir des actifs plus résilients³, les initiatives comprennent encore aujourd’hui la conversion de routes urbaines en pistes cyclables, la création de grands jardins, ainsi que la réaffectation de quartiers entiers en zones piétonnes pour privilégier les espaces verts et la biodiversité. Ainsi, entre 2015 et 2020, les pistes cyclables sont passées de 200 km à 1000 km. La Covid-19 a favorisé la nécessité de réduire son empreinte carbone, tant du point de vue des

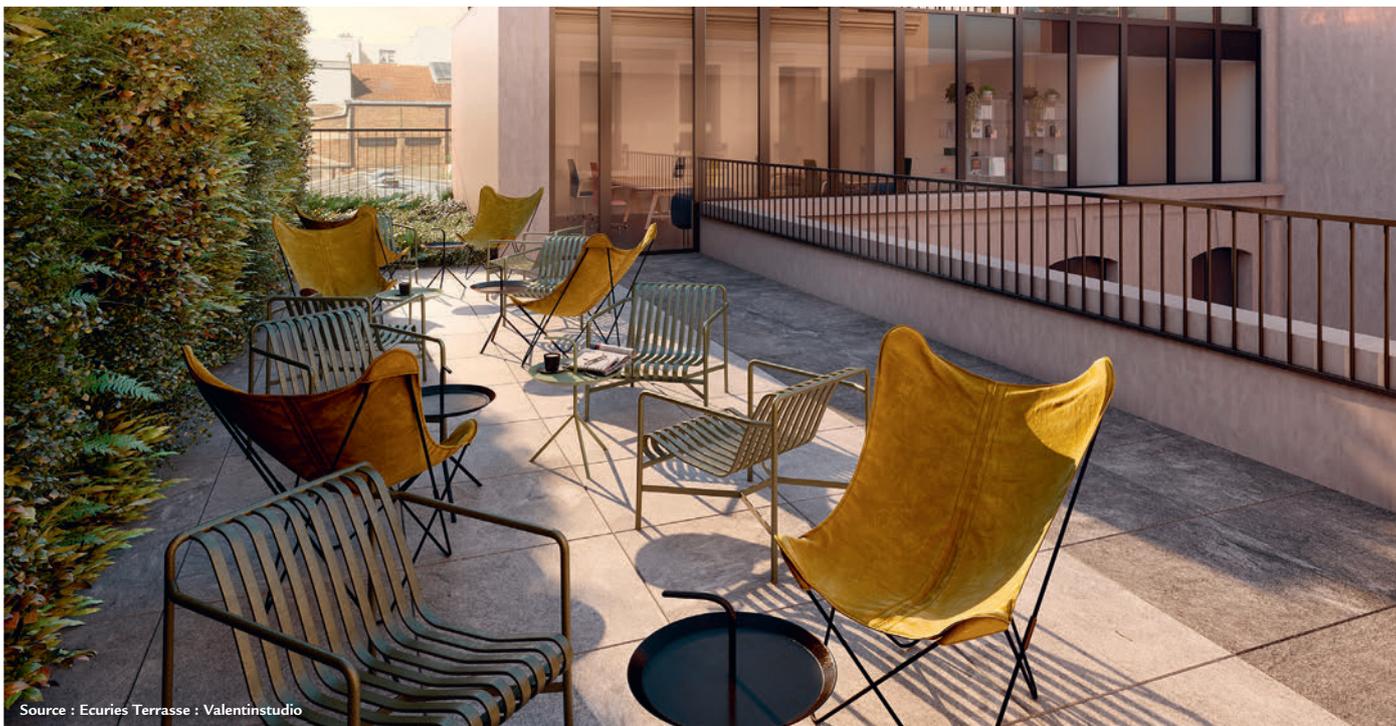
Les boutiques de vélo ont décollé

Les dernières données montrent qu’en une année, Paris a observé le taux de croissance le plus élevé en matière d’ouverture de boutiques de vélo (x149) en Europe, et cela en dépit des 400 000 abonnés au service public « Vélib ».

Boutiques de vélo pour 100 000 habitants par grande ville



Source : 2thinknow



Source : Ecuries Terrasse : Valentinstudio

Vie et travail (hybride) : dans la ville écologique du quart d'heure, le prochain espace vert n'est jamais loin.

entreprises que des employés. La flexibilité des pistes cyclables permet aussi aux Parisiens de se déplacer à vélo, un mode alternatif aux transports traditionnels.

Rétrospectivement, les entreprises technologiques telles que Google, Facebook et autres entreprises de la Tech ont

été des pionnières en installant leur siège social dans des bâtiments phares de la capitale, associant jardins privés et locales à vélos. En toile de fond et conformément aux Accords de Paris, la ville de Paris a pour objectif de réduire son empreinte carbone de 75% par la promotion d'énergies renou-

velables et l'utilisation de Green Tech dans le bâti. La double résilience du marché parisien associée aux anticipations de sécurisation des cash flows dans un secteur de bureau en pleine mutation explique l'appétit des investisseurs pour Paris intra-muros. Enfin, la capacité de Paris à minimiser son empreinte carbone (Scope 3⁴) explique l'effet d'engouement des institutionnels pour associer la ville à une valeur refuge sur le long terme. ■



Source : Swiss Life Asset Managers

Au cœur de Paris :
104, rue de Richelieu.

¹ Essentialiving.co.uk. Les critères liés au classement sont le nombre de parcs, les jardins, les aires de jeu, et les points d'eau potable en libre-service.

² Une forme de compétition internationale pour accélérer la décarbonisation.

³ Pour exemple, SLAM France a gagné en 2018 un appel d'offres pour repositionner des bains publics, dans le 15^e arrondissement de Paris (34, rue de Castagnary), dans un espace de co-living pour de jeunes travailleurs.

⁴ Les guidelines du Green House Protocol recensent 15 différentes catégories Scope 3 dont les coûts de transports des employés.

Une relance au Royaume-Uni ?

Le commerce de détail a perdu la cote du fait de l'e-commerce, mais des données récentes indiquent qu'il surperforme les bureaux pour la première fois depuis 2016. Une tendance qui masque une forte polarisation, les « gagnants » de ce secteur en mutation commençant à émerger.

Frances Spence, Director, Research, Strategy and Risk, Mayfair Capital

Ces dernières années, l'essor de l'e-commerce a détourné les investisseurs de son pendant classique. Avec la pandémie et l'accélération des ventes en ligne, il est surprenant qu'en 2021, selon les données MSCI, ce secteur ait surperformé les bureaux pour la première fois depuis 2016, avec un rendement de 14,6% contre 5,1%.

Une analyse détaillée révèle un tableau plus nuancé. En effet, les entrepôts de détail et les supermarchés affichent les meilleures performances (respectivement 24,9% et 14,7%).

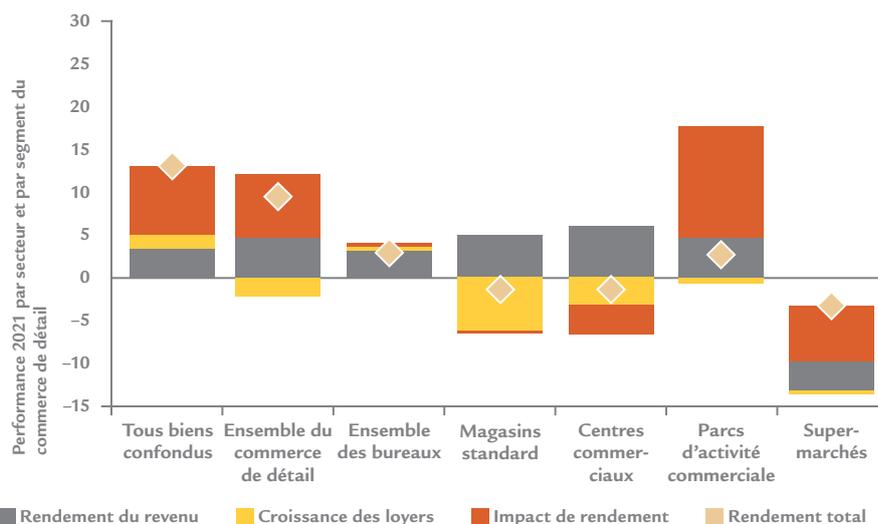
La résilience de ces derniers, des acteurs essentiels à faible pénétration en ligne, est compréhensible. La vigueur de l'entrepôt de détail, prisé des investisseurs, est davantage intéressante. Au S2 2021, la compression des taux a ajouté 14,8% à la valeur du capital.

Quelle raison à cela ?

Notre recherche thématique en a exposé les raisons : les points de vente résilients proposeront praticité, valeur, expérience ou, idéalement, une combinaison de ces éléments. Le succès des parcs commerciaux réside dans leur praticité, l'appétit des consommateurs pour le bon rapport qualité-prix et la demande croissante de restauration de type drive. La fréquentation des pôles ancrés dans l'alimentation ou les discounters a résisté. Le taux de vacance est inférieur à la moyenne et les opérateurs croissent. Les détaillants performants tels Aldi, B&M et

Solidité des entrepôts de détail et supermarchés

Ces unités ont porté la solide performance du commerce de détail (24,9% et 14,7% respectivement).



Source : MSCI Monthly Digest décembre 2021

Home Bargains sont très actifs côté acquisitions.

De plus, ces parcs devraient profiter de la mutation du secteur, notamment de la croissance de l'e-commerce et du commerce rapide ou « q-commerce », où les délais de livraison sont le nerf de la guerre.

Les atouts de l'e-commerce sont doubles. Primo, ces parcs conviennent au « click & collect » grâce aux parkings pratiques. La grande taille des unités permet aux magasins d'être des entrepôts temporaires pour la livraison du dernier kilo-

mètre. Secundo, là où la population est dense, ils peuvent être réaffectés pour offrir une combinaison de commerces de détail et d'unités logistiques urbaines.

Le q-commerce désigne la livraison dans l'heure qui suit la commande. Il suppose de stocker les produits près du consommateur final. Les parcs commerciaux intégrés aux zones urbaines se prêtent très bien à cette activité. Une tendance dont profiteront d'autres commerces de proximité, d'alimentation notamment, aux emplacements bien desservis, en mesure d'être compétitifs ici.

Quels sont les risques ?

Des écueils subsistent pour les investisseurs. La polarisation enflamme même sur le segment de l'entrepôt de détail : emplacement, fréquentation et accessibilité restent clés. Un éventuel repositionnement doit répondre aux besoins des utilisateurs en matière de logistique urbaine, notamment en profondeur de cour et de configuration de chargement. Les loyers actuels sont également critiques. Même si beaucoup ont été révisés, les loyers élevés règnent.

Néanmoins, les investisseurs perspicaces en matière d'évolution des demandes des utilisateurs seront les gagnants de ce secteur en mutation. ■



Le commerce de détail urbain, acteur du q-commerce.

Les unités logistiques urbaines proposées (à gauche) côtoient les entrepôts de détail classiques.



Source : Mayfair Capital

Des jetons pour numériser l'immobilier

La tokenisation immobilière se répand en Europe avec les blockchains et leur technologie de registre distribué sous-jacente. Elle abaisse les seuils d'investissement, réduit les coûts de transaction et le nombre d'intermédiaires impliqués et rend liquide une classe d'actifs par nature illiquide.

Philipp Holzmann, Product & Lifecycle Management, Swiss Life Asset Managers, Germany

La digitalisation progresse de plus en plus vite, un constat applicable non seulement aux technologies de la communication, aux foyers, à la politique et à l'économie en général, mais aussi aux marchés financiers et immobiliers. « La tokenisation est le processus de représentation d'une participation à un actif via un jeton basé sur une blockchain. »¹ La tokenisation immobilière via le jeton d'authentification est

un terme vaste aux notions multiples : représentation de parts d'un fonds immobilier avec des jetons, utilisation d'un jeton symbolisant une dette ou la conversion d'un bien en jetons² (cf. graphique). La législation actuelle relative aux jetons présente certaines particularités notables. En Allemagne, seule la participation via des prêts subordonnés et des obligations est autorisée. Mais au Luxembourg, au Liechtenstein et en

Suisse, une participation en actions est déjà possible. Ces actifs structurés sous forme de jetons d'authentification (Security Token Offerings, STO) sont traités comme des valeurs mobilières et donc soumis aux lois et réglementations, contrairement aux offres publiques de cryptomonnaie évoluant dans un marché largement non réglementé.

Sélection de tokenisations réussies

Promoteur	Siège du promoteur	Label	Type	Taille (€)
Aspen Digital	Etats-Unis	Aspen Coin	Actif unique	16 330 200
Blockimmo	Suisse	Hello World	Fonds	2 705 600
Bolton	Emirats arabes unis	Bolton Coin	Dette	61 537 800
Brickblock	Allemagne	Peakside Fund	Fonds	2 200 000
Equitybase	Hong Kong	BASE	Fonds	5 290 300
Evarei Management	Iles Caïmans	Evareium	Fonds	1 814 500
iCap Equity	Washington Etats-Unis	iCap Equity	Fonds	1 130 000
Max Property Group	Pays-Bas	Max Property Fund	Fonds	6 090 000
Peakside	Allemagne	Peakside Fund IV	Fonds	Jusqu'à 200 mio
QuantumRE	Etats-Unis	Quantum REIT	Fonds	20 000 000
Resolute	Etats-Unis	Resolute Fund	Fonds	Jusqu'à 100 mio
Shojjin	Royaume-Uni	Smartlands PBSA	Actif unique	1 000 000
SocialRemit	Royaume-Uni	CSR	Actif unique	2 078 700
BrickMark	Suisse	-	Actif unique	120 000 000
RTX 21	Allemagne	-	Actif unique	Jusqu'à 20 mio
Vonovia	Allemagne	-	Dette	20 000 000

Source: FoRE/CBRE/FIBREE/SLAM



Source : istock/tampatra

La digitalisation de l'immobilier dopée par les actifs numériques.

Les STO renforcent la liquidité du secteur immobilier

Généralement, la barrière d'accès à ce secteur est élevée, du fait de la nécessité de grandes quantités de capitaux. Un STO peut l'abaisser et permettre à de nouveaux groupes d'investisseurs d'accéder à des actifs auparavant quasi réservés aux institutionnels et aux particuliers fortunés. Le fractionnement des actifs immobiliers permet ainsi d'accroître la liquidité de cette classe d'actifs. Emission numérique et investissement via des STO peuvent

contribuer à simplifier les opérations commerciales et à limiter le nombre de parties concernées. Contrats intelligents automatisés, transactions transparentes enregistrées sur blockchain, documentations KYC intégrées et autres fonctions pourraient également réduire les coûts.³

Quelques obstacles subsistent

Mais tout n'est pas positif dans la tokenisation. Des obstacles comme la digitalisation cadastrale et le développement des marchés secondaires doivent être surmon-

tés pour exploiter tout son potentiel. L'environnement actuel de taux d'intérêt bas et la compression croissante des taux dans l'immobilier garantissent que la réduction des coûts grâce à la tokenisation peut profiter aux rendements.⁴ Toute innovation mise à part, l'actif sous-jacent reste un bien qui doit être géré par un gestionnaire de placement et d'actifs expérimenté pour exploiter tout le potentiel d'amélioration de la valeur. Mais la tokenisation devrait devenir un support important sur le marché des placements immobiliers. ■

Sur la blockchain, les transactions sont transparentes, tout est enregistré.



Source : Getty Images/matejmo

¹ Tokenisation: The future of real estate investment? University of Oxford Research (2020)

² Tokenisation: The future of real estate investment? University of Oxford Research (2020)

³ Etude sur la tokenisation de l'immobilier. Frankfurt School Blockchain Center et Hamburg Commercial Bank (2021)

⁴ Publication « digitalisation and tokenisation ». INREV (2021)

D'un bout à l'autre du spectre logistique

Les investisseurs sont friands de logistique moderne en agglomération. Mais cette approche peut souffrir d'un manque de diversité en emplacements, utilisateurs et types de biens. En associant les différents formats, le secteur offre une structure risque/rendement équilibrée et une vaste diversification.

Andri Eglitis, Head Research, Swiss Life Asset Managers, Germany

La logistique est en plein essor : le volume de transactions tutoie 53 milliards d'euros en Europe en 2021 (+40% par rapport à 2020). La demande des investisseurs est fermement ancrée. L'expansion de l'e-commerce nécessite des milliers de mètres carrés supplémentaires dès que le chiffre d'affaires gagne un milliard d'euros. Un boom qui s'ajoute aux besoins en espace moderne du secteur manufacturier. Pourtant, les formats logistiques envisageables ne manquent pas.

Les actifs des aires métropolitaines dynamiques sont proches d'une vaste clientèle, de bonnes infrastructures de transport et d'une main-d'œuvre importante. Ce sont donc les plus prisés. Mais la

croissance a ses limites : primo, le foncier subit souvent un zonage serré des autorités locales. Secundo, les terrains adaptés sont en concurrence avec d'autres usages, bureaux et résidentiel notamment.

L'expansion profite aux investisseurs

La croissance de la logistique se tourne vers des sites périphériques. Cela ne traduit pas seulement un exode, mais aussi une expansion et une densification des réseaux logistiques, au niveau national ou dans les pays voisins. Le but ? Garantir une livraison plus rapide au client, surtout dans l'e-commerce. Les investisseurs peuvent profiter de cet essor, tout

en veillant à la qualité du locataire, grâce à la croissance d'entreprises du (e-)commerce de détail, de services de colis ou de l'industrie manufacturière au crédit bien noté. Les emplacements et aires secondaires offrent une prime de risque non seulement pour les biens prime, mais avec un écart plus large pour les actifs plus anciens. La santé du marché locatif est clé pour investir ici.

Des terres propices limitées

Entrepôts vastes ou spécifiques (entrepôt frigorifique, logistique dernier kilomètre) ne sont que quelques facettes de la logistique. Une variété illustrée dans la taille des biens, la reproductibilité des emplacements, les opportunités de location et de rendement. Notons que la logistique urbaine peut aussi faire partie d'immeubles à usage mixte. A grande échelle, elle se situe souvent dans des pôles de transport comme les échangeurs autoroutiers. Les terrains propices sont limités par les lois d'aménagement, mais ils sont davantage disponibles que les unités urbaines du dernier kilomètre. En général, ces dernières sont très pratiques pour les tiers, mais les prix sont plus élevés. Les rendements sont plus faibles, et le nombre de biens est limité. La logistique à grande échelle reste devant en termes de volume d'investissement.

Chaîne d'approvisionnement pour l'e-commerce

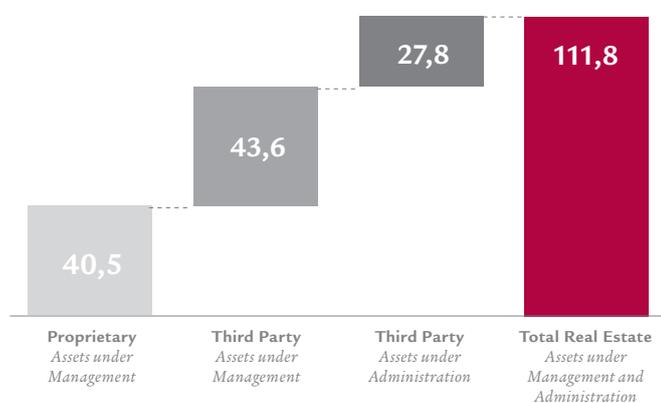
		
Logistique conventionnelle	Livraison le jour même	Livraison dans l'heure
hors de la ville	périphérie ou à l'extérieur du centre-ville	centre-ville
≥ 30 000 m ²	10 000–20 000 m ²	1000–2000 m ² jusqu'à ≤ 100 m ²

Source : Swiss Life Asset Managers Research Allemagne (schéma, absence de définition commune des termes)

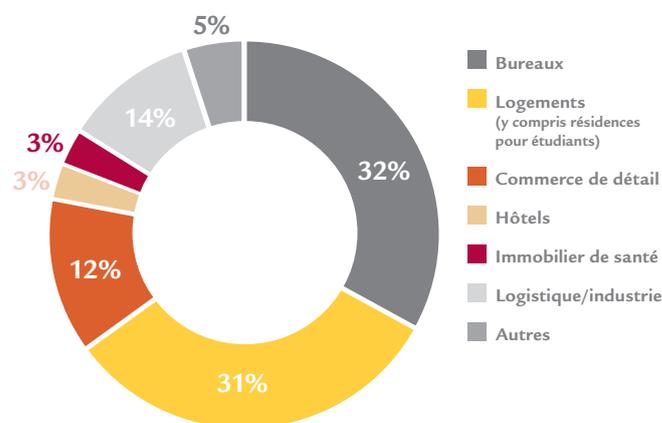
Real estate – faits et chiffres

Actifs gérés et administrés

(en mia EUR)



Répartition par catégorie de bien immobilier



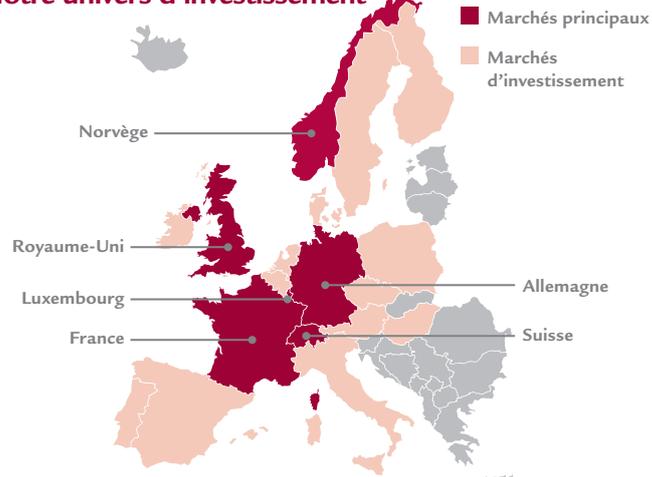
REuM EUR 84 mia

Volume de transactions immobilières

(en mia EUR)



Notre univers d'investissement



Les montants se basent sur des chiffres non arrondis, ce qui peut donner lieu à des différences d'arrondissement en cas d'addition.

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 décembre 2021.

swisslife-am.com • livit.ch • mayfaircapital.co.uk • beos.net

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, C.P. 8022 Zurich, tél. : +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com • **Swiss Life Asset Managers France:** Tour la Marseillaise, 2 bis, Boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenç, CS 50575, 13236 Marseille Cedex 2, tél. : +33 4 91 16 60 10, contact-france@swisslife-am.com • **Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH:** Aachener Strasse 186, 50931 Cologne, tél. : +49 221 399 00-0, contact-de@swisslife-am.com • **Livit SA:** Altstetterstrasse 124, C.P. 8048 Zurich, tél. : +41 58 360 33 33, info@livit.ch • **Mayfair Capital Investment Management Ltd:** 55 Wells Street, Londres W1T 3PT, tél. : +44 20 7495 1929, info@mayfaircapital.co.uk • **BEOS AG:** Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin, tél. : +49 30 28 00 99-0, info@beos.net • **Swiss Life Asset Managers Holding AS:** Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo

Impressum: Editeur: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurich • Comité de rédaction: Francesca Boucard / francesca.boucard@swisslife-am.com, Rita Fleer / rita.fleer@swisslife-am.com, Frances Spence / fspence@mayfaircapital.co.uk, Béatrice Guedj / beatrice.guedj@swisslife-am.com, Philipp Holzmann / philipp.holzmann@swisslife-am.com, Andri Eglitis / andri.eglitis@swisslife-am.com, Andreas Mayer / andreas.mayer@swisslife-am.com, Noemi Spescha / noemi.spescha@swisslife-am.com • Image de couverture: 104, rue de Richelieu en Paris, source: Swiss Life Asset Managers • Traductions: Swiss Life Language Services • Coordination/édition: Texthafen, hafen@texthafen.ch • Mise en page/conception: n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Parution: biannuelle

Clause de non-responsabilité: toutes les précautions raisonnables ont été prises pour garantir l'exhaustivité et la fiabilité des présentes données. Bien que les calculs de Swiss Life Asset Managers reposent sur des données obtenues de sources tierces réputées fiables, une erreur est toujours possible. Swiss Life Asset Managers ne sera tenue responsable d'aucune erreur et/ou action en découlant. Ce rapport ne constitue pas une sollicitation, offre ou recommandation d'achat ou de vente d'instruments d'investissement, mais a une visée uniquement informative. Il peut contenir des « informations prospectives » reflétant nos estimations et attentes à un moment donné. Toutefois, différents risques, incertitudes et autres facteurs peuvent entraîner des écarts significatifs entre l'évolution, les résultats effectifs et nos prévisions.



Source : BEOS Logistics

Concept de développement logistique à grande échelle.

Envisager tous les segments logistiques

Profiter de cet essor et être flexible pour participer aux tendances futures du secteur suppose d'envisager tous les segments de la logistique, y compris les développements de projets, par l'intermédiaire de partenaires ou en interne.

Une approche garante de diversification des risques et d'équilibre du portefeuille global, incluant aussi les mégatendances, comme l'urbanisation et la demande logistique urbaine croissantes. ■

Réseaux logistiques nationaux et régionaux en Allemagne



Source : Swiss Life Asset Managers Germany Research

- Aire métropolitaine clé
- Aire métropolitaine secondaire
- ✦ Pôle logistique

Base de livraison mécanique à Hanovre.



Source : BEOS AG