

13. März 2019

## Swiss Life Asset Managers wächst 2018 erneut im Immobiliengeschäft

- **Immobilientransaktionsvolumen 2018 lag europaweit bei knapp EUR 10 Milliarden**
- **Bestand der insgesamt verwalteten Immobilien ist per Ende 2018 um EUR 9 Milliarden auf EUR 81 Milliarden gestiegen**
- **Schweiz: Qualitatives Portfoliowachstum steht im Fokus**
- **Frankreich: Vesta-Portfolio im Wert von mehr als EUR 1 Milliarde erworben, Vorstoss in Impact-Investing und neue Hospitality-Segmente**
- **Deutschland: BEOS startet erfolgreich unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers, CORPUS SIREO stellt «Allianz Campus» in Berlin fertig**
- **Grossbritannien: Immobilienfonds mit thematischem Investitionsansatz lanciert**
- **Ausblick: Verwaltetes Immobilienvermögen soll im Rahmen des aktuellen Unternehmensprogramms «Swiss Life 2021» weiter wachsen**

Swiss Life Asset Managers zieht eine positive Bilanz für sein Immobiliengeschäft in 2018. Im vergangenen Jahr realisierte der Vermögensverwalter europaweit Immobilientransaktionen in Höhe von knapp EUR 10 Milliarden. Aus den Märkten Schweiz, Frankreich, Deutschland und Grossbritannien heraus wurden 2018 Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von insgesamt rund EUR 7,6 Milliarden erworben. Den Ankäufen stehen für 2018 Veräusserungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien von rund EUR 1,9 Milliarden gegenüber. Rund EUR 500 Millionen flossen in Projektentwicklungen. Insgesamt verwaltet Swiss Life Asset Managers europaweit per Ende 2018 Immobilien im Wert von EUR 81 Milliarden.

Das Immobilienakquisitionsgeschäft war 2018 geprägt von Ankäufen für von Swiss Life Asset Managers bewirtschaftete Anlagegefässe und das Immobilienportfolio der Versicherungsgesellschaften von Swiss Life. Die Hälfte der getätigten Akquisitionen entfiel auf die Nutzungsklassen Wohnen und Büro. In gemischtgenutzte Objekte sowie Industrie- und Logistikgebäude flossen weitere 31 Prozent des gesamten Investitionsvolumens.

Stefan Mächler, Group CIO von Swiss Life, sagt: «Wir konnten unser Immobiliengeschäft 2018 in einem sehr kompetitiven Markt über alle Länder und Nutzungsklassen ausbauen. Aufgrund der

anhaltend attraktiven Risikoprämien ist das Interesse institutioneller Investoren an Immobilien weiterhin hoch. Wir haben unsere Fondsproduktpalette 2018 noch konsequenter an den Bedürfnissen dieser Kunden, aber auch denen privater Investoren ausgerichtet. Damit möchten wir ihnen einen einzigartigen Zugang zum europäischen Immobilienmarkt bieten.»

### **Europäische Immobilienprodukte bedienen steigende Nachfrage institutioneller Investoren**

Für die Nachfrage institutioneller Investoren nach europäischen Anlagelösungen bietet Swiss Life Asset Managers geografisch und sektoriell diversifizierte Immobilien-Anlagen in unterschiedlichen Sektoren und Risikoklassen. Zu aktuellen Initiativen zählt neben dem neu lancierten Hotel-Immobilienfonds auch ein Immobilienfonds, der in Einzelhandelsobjekte investiert. Daneben plant Swiss Life Asset Managers einen europäischen Gesundheitsimmobilienfonds sowie einen europaweiten thematischen Investmentansatz mit Core-/Core-Plus-Renditen. Dieser investiert in europäischen Metropolen und Regionalzentren und berücksichtigt soziökonomische Trends wie Infrastruktur, demografischer Wandel und Technologie als Treiber der Immobiliennachfrage.

Stefan Mächler sagt: «Unsere Immobilienprodukte gründen auf der hohen Marktkenntnis und langjährigen lokalen Expertise unserer 1.400 Mitarbeitenden in verschiedenen Immobilien-Nutzungsklassen. Die Wertschöpfungstiefe im Immobilienmanagement von Swiss Life Asset Managers wird durch einen fundierten Ansatz für Research und Risikomanagement unterstützt. Wir integrieren aktuell Umwelt- und Sozialthemen wie auch Fragen einer guten Unternehmensführung systematisch in unsere Anlageprozesse und stärken damit die Nachhaltigkeit der Investitionen.»

### **Schweiz: Qualitatives Portfoliowachstum steht im Fokus**

In der Schweiz, wo Swiss Life Eigentümerin des grössten privat gehaltenen Immobilienportfolios ist, liegt ein Fokus auf dem schrittweisen Ausbau des Immobilienbestandes durch den Kauf von Wohn-, Büro und Einzelhandels-Liegenschaften mit hoher Lagequalität und ausgezeichneten Objekteigenschaften. Zusätzlich richtet sich der Investitionsfokus auf Zukunftssegmente mit hohem Wachstumspotenzial wie Gesundheitsimmobilien, Studentenwohnheime und Co-Working-Flächen. Zu den bedeutendsten Einzelakquisitionen in der Schweiz zählen 2018 die Hotelimmobilie «Widder» in Zürich und das Wohnturm-Projekt «4 Torri» in Locarno. Die Performance und der Ausbau des Portfolios eines Ende 2017 lancierten Immobilienfonds, der in wertbeständige Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien sowie gemischtgenutzte Objekte in europäischen Metropolregionen investiert, haben sich 2018 erfreulich entwickelt. Per Ende Januar 2019 beinhaltet das Liegenschaftsportfolio acht Immobilien in fünf Ländern mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 288 Millionen.

## **Frankreich: Vesta-Portfolio im Wert von mehr als EUR 1 Milliarde erworben, Vorstoss in Impact-Investing und neue Hospitality-Segmente**

In Frankreich wurde mit einem Transaktionsvolumen von mehr als EUR 3 Milliarden ein Grossteil der Akquisitionen des Jahres 2018 getätigt. Im Namen von fünf institutionellen Anlegern wurden mit einem institutionellen Partner französische Wohnimmobilien im Wert von mehr als einer Milliarde Euro von der SNCF erworben. Zudem wurden zwei OPPCI Anlagegefässe für institutionelle Investoren lanciert. Eines davon fokussiert sich in Partnerschaft mit Cedrus Partners auf die aufstrebende Anlageklasse des «Impact-Investing», dessen Ziel ist, neben finanziellen auch sozial nachhaltige Renditen zu erzielen. Ein weiteres Anlagegefäss investiert in Outdoor-Hotels: Hier wurde im November 2018 ein Portfolio mit sieben französischen Campingplätzen übernommen. Auch in Spanien und Italien wurden Immobilien erworben. So zählt der 1956 von dem renommierten Architekten Luigi Moretti erbaute denkmalgeschützte Gebäudekomplex «Corso Italia» in Mailand zu einem der bedeutendsten Ankäufe des vergangenen Jahres. In Spanien wurde zudem der Kauf eines hochwertigen Einzelhandelsportfolios mit Vermögenswerten Madrid, Valencia und Burgos abgeschlossen. Zudem konnte Swiss Life Asset Managers im Rahmen des aktuellen Rankings des Marktforschungsinstituts IEIF seine Position als führender Anbieter von Immobilienpublikumsfonds in Frankreich bestätigen.

## **Deutschland: BEOS startet erfolgreich unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers, CORPUS SIREO stellt «Allianz Campus» in Berlin fertig**

Die seit 2018 zu Swiss Life Asset Managers gehörende BEOS AG erzielte im vergangenen Jahr das höchste Transaktionsvolumen in der Unternehmensgeschichte. Dies ist unter anderem auf den Erwerb des «Laetitia»-Portfolios mit 32 Unternehmensimmobilien zurückzuführen. Diese bilden das Startportfolio für den 2018 über die Swiss Life KVG aufgelegten «BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV» (CREFG IV), der ein geplantes Fondsvolumen von EUR 1,1 Milliarden hat. Bei den Verkäufen war ebenfalls ein Portfolio-Deal prägend: Im Rahmen des planmässigen Exits des 2010 aufgelegten «BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I» erwarb die Helaba Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den regulierten offenen Immobilienspezialfonds in Form eines Anteilscheingeschäfts für mehrere deutsche institutionelle Investoren. Das Management der 21 Fondsimmobilen verantwortet weiterhin die BEOS AG.

CORPUS SIREO war 2018 insbesondere mit Immobilien-Projektentwicklungen erfolgreich. In Berlin-Adlershof wurde der «Allianz Campus» mit insgesamt 60.000 Quadratmetern Bürofläche fertiggestellt. Zudem wurden deutschlandweit unbebaute oder bebaute Grundstücke zum Neubau oder zur Revitalisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, darunter die Quartiersentwicklung für fast 10.000 Menschen «Cologneo I» in Köln für einen offenen Immobilien-Spezialfonds für deutsche institutionelle Investoren. Zu den grösseren Ankäufen des Jahres 2018

zählen der Premium-Bürokomplex «Oskar» in München sowie das Büroquartier «Marximum» in Wien. Auch für die Healthcare-Spezialfonds, deren Gesamtvolumen derzeit fast EUR 400 Millionen beträgt, erwarb CORPUS SIREO eine Seniorenresidenz in Brandenburg sowie Ärztehäuser in Bremen und Neumarkt in Bayern. Bei den Verkäufen war ein Co-Investment-Deal prägend. Hier wurde eine Mehrheitsbeteiligung an dem deutschen Value-Add- Büroportfolio «Artemis» an die libanesische SFO Group übertragen. CORPUS SIREO bleibt Asset Manager des Portfolios. Der deutsche offene Immobilienpublikumsfonds «Living + Working» hält nun zwölf Immobilien in drei Ländern mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 300 Millionen. Er investiert in europäische Wohn- und Gesundheitsimmobilien sowie Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

### **Grossbritannien: Immobilien-Fonds mit thematischem Investitionsansatz lanciert**

Die bestehenden Fonds des Investment Managers Mayfair Capital entwickelten sich 2018 positiv. Ein Mezzanine-Finanzierungsfonds für Wohnbauprojekte in London wurde nach der Realisierung des letzten Projekts plangemäss abgewickelt. Er erwirtschaftete während seiner Laufzeit eine Rendite von jährlich 16,1%. Auch der «Property Income Trust for Charities», ein Anlagegefäss für Stiftungen in Grossbritannien, entwickelte sich erfreulich. Zudem lancierte Mayfair Capital 2018 den «MC Thematic Growth Fund», der thematisch beispielsweise in Infrastruktur, demografischen Wandel und Technologie investiert. Der Fonds wurde mit einem Startkapital von Swiss Life ausgestattet und hat zusammen mit dem Eigenkapital Dritter bereits rund GBP 100 Millionen investiert. Mayfair Capital wurde zudem von einem der bedeutendsten Family Offices Grossbritanniens beauftragt, für die nächsten vier bis fünf Jahre zwischen GBP 80 und 100 Millionen jährlich regional in Grossbritannien zu investieren.

### **Ausblick: Verwaltetes Immobilienvermögen soll im Rahmen des aktuellen Unternehmensprogramms «Swiss Life 2021» weiter wachsen**

Die Anlageklasse Immobilien spielt für die Swiss Life-Gruppe auch im Rahmen des neuen Strategieprogramms «Swiss Life 2021» eine bedeutende Rolle. Das Wachstum im Immobiliengeschäft soll sich auf alle wesentlichen Immobilienmärkte in Europa erstrecken und an der hohen Nachfrage institutioneller Investoren nach Investmentanlagelösungen mit effizienter, langfristiger europaweiter Abdeckung orientieren.

### **Haftungsausschluss**

Die vorliegende Medienmitteilung begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Die Fonds sind nur jeweils im entsprechend genannten Land und für den jeweils erwähnten Anlegertyp erwerbbar.

## AUSKUNFT

### Schweiz

#### Swiss Life Media Relations

Telefon: +44 43 284 77 77  
[media.relations@swisslife.ch](mailto:media.relations@swisslife.ch)

#### Investor Relations

Telefon: +41 43 284 52 76  
[investor.relations@swisslife.ch](mailto:investor.relations@swisslife.ch)

### Frankreich

#### Swiss Life REIM France

Carine Quentin, Directeur Marketing et Communication  
Telefon: +33 4 91 16 34 86  
[carine.quentin@swisslife-reim.fr](mailto:carine.quentin@swisslife-reim.fr)

### Deutschland

#### CORPUS SIREO Real Estate

Yvonne Hoberg, Director Public Relations  
Telefon: +49 221 39 90 01 20  
[yvonne.hoberg@corpussireo.com](mailto:yvonne.hoberg@corpussireo.com)

#### BEOS AG

Cornelia Schmidt, Kommunikation  
Telefon: +49 30 28 00 99 115  
[cornelia.schmidt@beos.net](mailto:cornelia.schmidt@beos.net)

### Grossbritannien

#### Mayfair Capital Investment Management Ltd.

James Lloyd, Director of Business Development and Marketing  
Telefon: +44 20 7291 6664  
[jlloyd@mayfaircapital.co.uk](mailto:jlloyd@mayfaircapital.co.uk)

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



#### Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 160 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Damit schaffen wir die Grundlage, auf der unsere Kunden solide und langfristig planen können - selbstbestimmt und finanziell zuversichtlich. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland, in Luxemburg und Grossbritannien zugänglich.

Per 31. Dezember 2018 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 206,7 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 63 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden.

Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers der führende Immobilien-Manager<sup>1</sup> in Europa. Von den insgesamt EUR 206,7 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 55,7 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers über die Tochtergesellschaften Livit und Corpus Sireo insgesamt EUR 25,3 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2018 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 81 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 1800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Europa.

<sup>1</sup> PropertyEU, Top 100 Investors, Dezember 2018