

Hambourg, le 21 janvier 2022

Union Investment : des activités immobilières en forte croissance et une diversification des investissements

- Plus de 8,1 milliards d'euros de transactions en 2021
- Un exercice exceptionnel avec 45 acquisitions totalisant six milliards d'euros
- Grand succès des Services KVG¹ avec 1,5 milliard d'euros d'acquisitions
- Une hausse des actifs immobiliers sous gestion qui atteignent 51,7 milliards d'euros
- 4,2 milliards d'euros d'afflux net de trésorerie
- Une stratégie de diversification avec de nouvelles thématiques et de nouveaux véhicules d'investissement

En 2021, grâce à des flux de trésorerie constants, Union Investment a considérablement développé ses activités immobilières et les a, stratégiquement, optimisées. Environ 4,2 milliards d'euros (nets) ont été investis pour le compte de nouveaux clients dans des fonds immobiliers ouverts aux investisseurs privés et dans des véhicules réservés aux clients institutionnels. 45 actifs immobiliers représentant une valeur globale de plus de six milliards d'euros (contre 4,1 en 2020) ont été acquis, faisant de 2021 une année record en termes d'investissement. Parallèlement, sur le plan des cessions, 600 millions d'euros ont été arbitrés. Union Investment a également procédé, pour un montant de 1,5 milliard d'euros, à des acquisitions et cessions d'immeubles dans le cadre de ses Services KVG, qui affichent une croissance rapide. Fin 2021, les actifs immobiliers sous gestion étaient supérieurs de 9,2 % par rapport aux chiffres de l'année précédente, atteignant ainsi un niveau record de 51,7 milliards d'euros.

« L'exercice 2021 a été mis à profit pour diversifier davantage, et avec succès, nos portefeuilles immobiliers et ainsi renforcer la résilience de nos fonds. Ceci résulte des bonnes performances atteintes par l'ensemble de nos équipes, qu'il s'agisse d'immobilier ou de développement. Nous avons également adopté des mesures-clefs pour maintenir les objectifs de croissance ambitieux fixés pour les prochaines années. » a déclaré **Michael Bütter**, CEO et Chairman of the Management Board d'Union Investment Real Estate GmbH, lors de la présentation de ces résultats.

¹ : Création de véhicules ainsi que gestion sur mesure et de A à Z de fonds à destination des investisseurs institutionnels

- **Une position stratégique bien établie sur les marchés européens de l'immobilier résidentiel**

Cette croissance exponentielle enregistrée en immobilier est en partie due au réalignement de la stratégie d'investissement d'Union Investment. En effet, celle-ci s'étend désormais à de nouveaux secteurs et types d'investissements. Pour le gestionnaire hambourgeois d'investissements immobiliers, cet élargissement stratégique offre un potentiel supplémentaire de rendement et de diversification, qui renforce la stabilité de ses véhicules. L'année dernière, Union Investment a su exploiter les potentialités de l'immobilier résidentiel en dehors de la région DACH² pour ses fonds immobiliers ouverts dédiés aux particuliers. Au total, des opérations d'une valeur globale d'environ 1 milliard d'euros ont été acquises dans des logements à Amsterdam, Dublin, Helsinki et aux États-Unis.

En immobilier d'entreprise, Union Investment a concentré ses investissements en particulier sur les bureaux à Munich, Bruxelles, Paris et Londres. Une entité a ainsi été créée à Londres afin de renforcer la présence du groupe et tirer parti des opportunités offertes par le Royaume-Uni post-Brexit, ses bureaux ouvriront au début de cette année.

- **Privilégier les classes d'actifs résilientes et les investissements à valeur ajoutée**

Avec environ 2,8 milliards d'euros répartis en neuf transactions, Union Investment a concentré ses investissements en 2021 sur les marchés allemands des bureaux et de la logistique. La nouvelle stratégie "*manage-to-core*" du groupe, visant à créer de la valeur en repositionnant des immeubles existants, a ouvert de nouvelles opportunités d'acquisition, notamment sur le marché résidentiel allemand. L'acquisition en VEFA et en joint-venture de l'ensemble de bureaux *MediaWorks* à Munich a été la plus importante transaction de l'année pour Union Investment, avec environ 1,2 milliard d'euros d'investissement annoncé.

Les investissements **en dehors de l'Allemagne** ont, une fois encore, contribué à la bonne performance des acquisitions. Union Investment a notamment fait son entrée sur le marché asiatique de l'immobilier logistique avec l'acquisition du *West Anseong Logistics Center* en Corée du Sud. Quatre transactions aux États-Unis, d'une valeur de plus de 376 millions d'euros, ont été finalisées. Le groupe investit désormais aussi dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier commercial alimentaires américain, avec l'achat, en Floride, de deux premiers immeubles

² Allemagne, Suisse et Autriche

(476 appartements) à Fort Lauderdale, pour un montant de près de 200 millions d'euros et, toujours en Floride, du centre commercial *Fountains of Boynton*.

« *L'extension de nos activités d'investissement dans les villes secondaires des États-Unis et dans de nouvelles classes d'actifs, associée à une plus grande diversification de notre portefeuille en Asie-Pacifique, notamment au Japon, en Corée, à Singapour et en Australie, sera l'une de nos priorités stratégiques pour la prochaine décennie.* » explique **Martin Brühl**, CIO and Management Board member chez Union Investment Real Estate GmbH. La réorganisation des activités d'investissement management et la création d'une unité d'investissement mondiale, dirigée par Henrike Waldburg, font partie des mesures importantes déjà adoptées dans cette optique.

En France, Union Investment, au-delà d'importants travaux menés dans certains de ses actifs-phares pour préserver leur attractivité et maintenir des niveaux élevés de commercialisation, a aussi renoué avec une politique pro-active d'investissement grâce à une nouvelle équipe particulièrement motivée. Trois immeubles de bureaux prime, tous localisés dans le QCA parisien, ont ainsi été acquis³. Ces investissements, à fort potentiel, se répartissent entre les 8^e, 9^e et 16^e arrondissements, et affichent de très belles adresses, confortant ainsi Union Investment quant à leur avenir sur le plan locatif.

Dans le secteur de l'hôtellerie, Union Investment apparaît, une nouvelle fois, comme l'un des investisseurs les plus actifs en Europe en 2021, en démontrant son engagement envers cette classe d'actifs à un stade précoce de la pandémie, malgré la forte pression portée sur ce secteur. Avec au total plus de 300 millions d'euros investis, ces acquisitions se sont concentrées sur des concepts hôteliers particulièrement résilients, malgré les conditions difficiles qui affectent ce marché. Il s'agit notamment d'offres de long séjour, comme *l'aparthotel Wilde by Staycity* à Londres, loué à un locataire de qualité dans le cadre d'un bail de longue durée. Union Investment prévoit d'élargir son portefeuille hôtelier, en entrant dans le segment des hôtels de vacances.

³ Les trois immeubles acquis en 2021 sont situés 59 boulevard Haussmann (Paris 8^e), 5-7 avenue du Coq (Paris 9^e) et 60 bis avenue d'Iéna (Paris 16^e) - QCA : Quartier Central des Affaires

Communiqué de presse

Dans le secteur du retail, les acquisitions se sont faites dans des centres-villes et quartiers bien établis en 2021, avec, par exemple, le centre commercial *Schlosspark Center* à Berlin-Pankow, qui se distingue par un mix locataires bien résistants aux différentes crises.

- **Une performance moyenne de 2 %**

Avec une performance moyenne de 2,0 % en 2021, les fonds immobiliers ouverts d'Union Investment ont généré des rendements solides et relativement peu fragiles, malgré l'environnement économique difficile lié à la pandémie.

- **S'adapter à l'évolution des besoins des clients et des utilisateurs**

« 2021 a démontré la flexibilité, l'agilité et les compétences solides d'exécution de notre pôle immobilier. » rapporte **Jens Wilhelm**, membre du board d'Union Asset Management Holding AG. « Nous avons pris le temps de prendre des mesures-clefs afin d'aligner l'activité immobilière avec les exigences de transformation découlant de l'évolution des besoins des clients et des utilisateurs, des réglementations, de la durabilité et de la numérisation. » S'appuyant sur cette impressionnante feuille de route, Union Investment entend développer systématiquement son activité immobilière. « Notre objectif est de constituer une plate-forme immobilière solide dont la gamme d'actifs immobiliers répond à la variété des besoins de nos clients. Ceci générera plus d'opportunités pour les différents types d'actifs, les profils risquerendement et les véhicules. » conclut **Jens Wilhelm**.

Les immeubles acquis par Union Investment en France, en 2021, dans le QCA parisien



59 Haussmann - Paris 8°



5-7 Coq - Paris 9°



60B avenue d'Iena - Paris 16°

Copyright : DR Union Investment

Communiqué de presse

Service de presse • Union Investment Real Estate France

Agence Treize Cent Treize

Contacts : Alain N'Dong / Aurélie Caron / Nolwenn Champault

Tél. : 01 53 17 97 13

E-mail : Presse_UnionInvestment@treizecenttreize.fr