

Hambourg, le 11 janvier 2018

Bilan 2017 : Union Investment pose les jalons de sa croissance immobilière

- **Croissance mesurée**
- **Équilibre entre afflux nets et transactions**
- **Un total de 3,8 milliards d'euros en cessions et acquisitions**
- **Forte expansion du portefeuille hôtelier**

L'an passé, Union Investment a su tirer parti des conditions favorables des marchés immobiliers pour développer ses portefeuilles de fonds immobiliers ouverts grâce à des acquisitions et cessions ciblées, qui ont représenté, au total, 3,8 milliards d'euros. Au cours de l'année, les biens immobiliers gérés activement par Union Investment sont passés de 31,8 milliards à 34,5 milliards d'euros. « *Cet excellent résultat suit la courbe d'évolution positive que nous avons tracée pour notre croissance future, qui a notamment été confortée en 2017 par notre entrée sur le segment de l'immobilier résidentiel et par notre progression sur le plan de la numérisation* », explique **Reinhard Kutscher, président du Conseil du directoire**. « *Notre entreprise a pris deux mesures importantes pour consolider notre position dominante sur le marché, en Allemagne comme en Europe.* » Lancé en mai 2017 par Union Investment et Zentral Boden Immobilien AG, Unilmmo : Wohnen ZBI est immédiatement devenu le plus grand fond immobilier résidentiel pour investisseurs privés en Allemagne. L'investissement stratégique dans la solution Architrave pour les *data rooms*, conclu en septembre 2017, ouvre de nouvelles opportunités pour Union Investment, qui peut ainsi étendre son modèle commercial dans le domaine de la gestion numérique des biens.

« *Forts de notre entrée réussie sur les marchés résidentiel et du micro-habitat en 2017, nous allons étudier cette année de nouveaux axes de diversification* », déclare Reinhard Kutscher. « *Pour ce faire, nous comptons développer de nouvelles compétences et explorer de nouvelles approches, en nous inspirant, entre autres, de notre investissement stratégique dans ZBI et Architrave.* »

Toutefois, comme le rappelle Reinhard Kutscher, cette prévision de croissance ne sera pas poursuivie à tout prix. « *Ces dernières années, nous avons adopté un équilibre très réfléchi entre les nouvelles ventes et les opportunités d'investissement. Cet équilibre tient compte de la hausse des risques sur les marchés de l'investissement.* » En 2017, les afflux de capitaux issus d'investisseurs privés et institutionnels, qui se sont élevés à 2,9 milliards d'euros, ont été compensés par des acquisitions immobilières (3,2 milliards d'euros au total). Par contraste, l'année précédente, Union Investment avait acheté pour 4 milliards d'euros de biens immobiliers.

« *La forte concurrence observée à l'heure actuelle sur les biens de qualité exige tout naturellement une grande flexibilité de la part des gestionnaires immobiliers. Cependant, quelle que soit la transaction, nous restons fidèles à la promesse que nous faisons aux investisseurs : réduire au maximum l'instabilité du rendement, ce qui signifie par conséquent que nous refusons tout compromis sur la qualité des propriétés acquises* », précise Reinhard Kutscher.

Priorité aux moyennes à petites surfaces

En 2017, Magnolia Park, situé à Wrocław en Pologne, a été le plus grand investissement effectué par Union Investment dans le secteur de l'immobilier commercial, pour le compte d'Unilmmo : Europa. Cette transaction d'environ 380 millions d'euros a également abouti à renforcer la croissance du portefeuille immobilier d'Union Investment. L'activité d'acquisition d'Union Investment, sur le segment des petits à moyens formats, a été particulièrement florissante, et la direction de la gestion des investissements immobiliers installée à Hambourg a bien l'intention de continuer à accroître sa visibilité sur ce marché porteur. Vingt transactions ont concerné un investissement inférieur à 100 millions d'euros, 13 étaient sous la barre des 50 millions d'euros.

Les 27 propriétés vendues en immobilier commercial au cours de l'exercice sont réparties entre sept pays : l'Allemagne, le Royaume-Uni, la Pologne, la Suède, l'Autriche, l'Espagne et les États-Unis. Avec douze acquisitions cumulant un total de 480 millions d'euros, Union Investment était particulièrement actif sur le marché allemand de l'immobilier commercial. Comme l'année précédente, toutefois, c'est aux États-Unis qu'a été enregistré le plus important volume d'acquisitions. À Denver, Portland, Seattle et Washington D.C., Union Investment a décroché des contrats portant sur cinq bureaux et propriétés hôtelières, soit un total d'environ 780 millions d'euros.

Outre ces 27 acquisitions, les équipes chargées des investissements, dirigées par Martin J. Brühl, ont géré la vente de 19 biens pour une valeur totale d'environ 600 millions d'euros l'an dernier. Le programme de vente comprenait des biens à La Haye, Bruxelles (Zaventem), Budapest et Jerez de la Frontera – des villes quittées par Union Investment pour des raisons stratégiques.

À la recherche de nouveaux marchés hôteliers au Mexique et en Australie

Le segment hôtelier a apporté une contribution exceptionnelle au secteur des acquisitions en 2017, avec cinq transactions en Allemagne, en Pologne et aux États-Unis, d'une valeur totale d'environ 460 millions d'euros. « *L'accélération des acquisitions d'hôtels hors d'Allemagne accroît la diversification sectorielle et géographique de nos fonds* », affirme **Martin J. Brühl, Chief Investment Officer et membre de l'équipe du directoire**. « *Avec une forte demande en hôtels modernes, le marché des États-Unis reste attractif pour de nouveaux investissements. Il est également possible qu'à l'avenir, nous élargissions notre éventail d'investissements pour inclure des hôtels au Mexique et en Australie, où nous investissons depuis plusieurs années.* »

Contact presse

Union Investment Real Estate GmbH

Fabian Hellbusch

Head of Real Estate Marketing, Communication

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg, Germany

Tel : + 49 40 3491 94160, fax : + 49 40 3491 95160

E-mail : fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet : www.union-investment.com/realestate