

# PLACE FINANCIÈRE

## DIGEST

### Réorganisation

La Spuerkeess va réorganiser son centre financier Gasperich, qui comprend les agences de Bonnevoie, Gasperich, Hesperange, Leudelange, Cloche d'Or et Howald. Ces deux dernières fermeront leurs portes en mai prochain, même si, pour la Cloche d'Or, il s'agit d'un transfert vers une nouvelle agence au sein du centre commercial qui ouvrira en mai. Les sept employés concernés par la fermeture seront réaffectés au sein de la banque. La BCEE compte actuellement 64 agences.

### Rebond

En 2018, le secteur luxembourgeois de l'assurance a enregistré une hausse des primes de 3,63%. Les branches non-vie ont progressé de 20,88%, alors que celles de l'assurance-vie ont augmenté de 0,99%. Dans l'assurance-vie, le Commissariat aux assurances a observé une croissance de 38,85% de l'encaissement relatif aux produits à rendements garantis, face à un recul de 10,86% de celui des produits vie en unités de compte.

### Exit de Barys

Thibault de Barys n'est plus le CEO de Keytrade Bank Luxembourg depuis fin janvier. Après cinq années à la tête de la banque en ligne, il vient de quitter le groupe. Son remplaçant est le

Français Fabien Vrignon, directeur général de Strateo, la filiale suisse de Crédit Mutuel Arkéa, l'actionnaire de Keytrade depuis juin 2016.

### Un cran plus haut

Mouvement à la tête de SGG, le groupe de services aux professionnels du secteur financier, en date du 1<sup>er</sup> février. Serge Kranczenblum, anciennement *group CEO*, endosse la fonction nouvellement créée de *group executive chairman*, dirigeant également le *supervisory board* du groupe. C'est Mark Pesco qui le remplace dans ses anciennes fonctions. Mark Pesco était le CEO de First Names Group jusqu'à son acquisition par SGG, en décembre 2017.

### Quaero Capital

Quaero Capital Luxembourg a reçu, début d'année, du ministère des Finances et de la Commission de surveillance du secteur financier (CSSF), son agrément de distributeur de parts de produits de gestion collective.

### Digitalisation

KPMG et l'ABBL ont publié, mi-février, un rapport sur la perception de la digitalisation de 20 banques privées luxembourgeoises. Ainsi, 89% visent à améliorer leurs processus, 83% veulent faire évoluer l'expérience de leurs clients, et 28% entendent libérer du temps pour leurs chargés de clientèle.

## FONDS D'INVESTISSEMENT

# THREESTONES PRÉCURSEUR DANS LA PIERRE «GRISE»

Le fonds luxembourgeois Threestones a été parmi les pionniers des investisseurs en maisons de retraite. Entré dans sa dixième année, il veut encore accélérer le mouvement, alors que la concurrence se fait plus pressante.



Le fonds détient aujourd'hui 75 maisons de retraite pour un total de 6.000 lits.

Les stratégies du marketing ont compris depuis deux décennies l'intérêt qu'il y avait à viser le marché des seniors. Leur poids grimpe un peu partout en Europe – 15.000 personnes atteignent chaque jour l'âge de la retraite dans l'UE – et leur capacité financière est relativement importante. Dans l'immobilier, le déclin est venu moins rapidement. Lancé il y a un peu plus de neuf ans, le fonds Threestones Capital a donc fait figure de précurseur dans le marché des maisons de retraite pour personnes âgées. Il détient aujourd'hui 75 établissements pour un total de 6.000 lits. Jusqu'à présent, il était surtout présent en Allemagne (85% de son parc résidentiel) et en Italie. Mais des annonces récentes laissent

paraître une volonté de passer à la vitesse supérieure.

Depuis octobre 2018, la société implantée au cœur de la capitale est passée de 8 à 14 personnes. «Nous voulons continuer à renforcer l'équipe au niveau de l'investissement, de la compliance et du développement des affaires», explique Shanu Sherwani, *head of business development*, arrivé lui aussi en octobre dernier. Parmi les recrutements, notons aussi l'arrivée en janvier de Ralf Rosenbaum au poste de directeur général.

### UN PIED EN ESPAGNE

Cette volonté d'aller de l'avant a aussi été marquée par l'acquisition d'une première maison de retraite en Espagne (85% de son parc résidentiel) et en Italie. Mais des annonces récentes laissent

méditerranéenne, elle dispose d'une capacité de 119 résidents permanents. «Les marchés du sud de l'Europe présentent de nouvelles opportunités», poursuit Shanu Sherwani. Avant, dans un pays comme l'Espagne, la culture n'était pas de placer ses parents en maison de retraite. Mais les nouvelles générations sont plus ouvertes à cette idée.»

Threestones a été créée par Alessandro Sparaco, Francesco Sparaco et Giovanni Perin, qui avaient, en pleine crise financière, compris l'enjeu des maisons de soins pour personnes âgées. Leur volonté est de se porter acquéreurs des murs et de signer des contrats avec des opérateurs. Threestones achète donc généralement des biens existants et les transforme selon les normes de l'opérateur avec qui un contrat a été signé. «Lorsque nous sommes rentrés sur ce marché, les investisseurs institutionnels ne s'y intéressaient pas vraiment. Les investissements se situent en général dans une fourchette de 8 à 15 millions d'euros, ce qui est trop petit pour eux», précise le responsable du développement.

L'intérêt perçu par Threestones est lié aux rendements plus élevés que propose cette niche de l'immobilier par rapport aux bureaux et à l'immobilier commercial, ainsi qu'à la pratique des baux à long terme (25 ans) signés avec les opérateurs. «Ce marché du nursing care est aussi confronté à une pénurie de lits au niveau européen», pointe M. Sherwani. Selon une enquête récente, il faudra en Europe 550.000 lits supplémentaires pour couvrir les besoins d'ici 2030. En termes d'investissement, on parle de 64 milliards d'euros. «Mais l'un de nos objectifs est aussi d'investir dans des actifs qui répondent à un besoin sociétal.»

### BIENTÔT DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Actuellement, Threestones gère trois sous-fonds : Berlin Residential, qui investit dans l'immobilier résidentiel dans la capitale allemande ; Gecare et Eurocare, qui se concentrent sur les maisons de soins – médicalisées ou non – et les résidences pour seniors. Le montant des actifs sous gestion

grimpe rapidement et atteint désormais le milliard d'euros. Et cette année, le fonds luxembourgeois entend lancer deux nouvelles entités. Une qui investira à nouveau dans les maisons de retraite et une autre qui visera le segment des appart'hôtels et des résidences pour étudiants. Ce sera aussi l'occasion, pour ce dernier sous-fonds, d'élargir la zone géographique à la France, la Suisse, la Belgique et au Luxembourg.

Si le fonds a d'abord visé l'Allemagne, c'est parce que ses fondateurs connaissaient particulièrement bien ce marché et qu'il était surtout composé de petits opérateurs. «En France et au

## ÉTUDE

### UN MARCHÉ EN PLEIN BOOM

Selon une étude menée en 2016 par le groupe immobilier britannique Savills, l'investissement dans les maisons de retraite médicalisées a explosé en Europe depuis 2012. En 2016, le montant total devait atteindre 5,5 milliards contre 3 milliards en 2015. Selon l'étude, cet engouement est lié à la possibilité de se diversifier en évitant la concurrence intense que l'on rencontre sur les actifs immobiliers traditionnels ainsi qu'à la prévisibilité à long terme, notamment démographique. Selon Savills, 19 millions d'Européens auront plus de 85 ans en 2020 et 40 millions en 2050.

Royaume-Uni, le marché était déjà consolidé par de gros opérateurs, les biens étaient déjà plus difficiles à acquérir», explique Shanu Sherwani. Une situation qui se généralise. Les investisseurs s'intéressent de plus en plus à ce créneau qui offre des rendements intéressants dans un contexte général de taux d'intérêt bas. «Il faut désormais se battre contre des acteurs importants pour l'acquisition d'un bien, la concurrence est devenue plus rude.» Mais le secteur ne représente toujours que 7 à 10% des investissements immobiliers en Europe et la pénurie d'établissements laisse entrevoir des perspectives très claires pour l'avenir. ♦

J.-M.L.

## OPINION

# La blockchain, compatible avec le RGPD?

## «UN EFFORT À FAIRE»



**VÉRONIQUE HOFFELD**

Avocate chez Loyens & Loeff

Le fait qu'il semble que le RGPD ne soit pas conçu pour les nouvelles technologies comme la *blockchain*, ne signifie pas qu'une compatibilité est en soi vouée à l'échec. La constatation souvent avancée qu'il est peu pratique de se conformer au RGPD, notamment en ce qui concerne les relations entre les responsables du traitement et les sous-traitants, ainsi que les droits des personnes concernées, est issue de la méconnaissance de la technologie. Par exemple un individu pourrait réaliser ses activités dans une base «on-chain» tout en stocker ses informations personnelles dans une base «off-chain». Au lieu d'effacer une donnée, il pourrait être suffisant d'effacer le lien à une donnée permettant l'identification.

Au vu des sanctions, les acteurs dans le domaine de la *blockchain* ont tout intérêt à faire un effort pour que leur activité respecte le RGPD. ♦

## «DES PISTES DE RÉFLEXION»



**MATHIEU RINCK**

Auditeur, Commission nationale pour la protection des données

C'est la façon dont la technologie est utilisée qui permet ou non de respecter le RGPD. La localisation des données personnelles, la façon dont elles sont traitées et la responsabilité des traitements doivent être en particulier analysées. S'il est vrai qu'à première vue certaines caractéristiques de la *blockchain* peuvent être dissuasives (l'accessibilité des données, la localisation incertaine des participants ou le caractère irréversible des données par exemple), certaines pistes de réflexion devraient être explorées afin d'assurer une entière conformité avec le RGPD. En particulier, l'utilisation d'une *blockchain* à permission (afin de définir le rôle des participants et de gouverner les transferts de données) et l'utilisation de la cryptographie (afin de minimiser les données personnelles stockées en clair et de contrôler leur rétention).

➔ Découvrez la version intégrale sur [paperjam.lu](http://paperjam.lu)