

# MARKETBEAT INVESTISSEMENT FRANCE

1er Trimestre 2019

*Rien ne sert de courir...*



# SOMMAIRE

---

<i>01</i>	Contexte économique	2
<i>02</i>	Investissement en France	3
<i>03</i>	Répartition géographique	4
<i>04</i>	Bureaux Ile-de-France	5
<i>05</i>	Commerces	7
<i>06</i>	Logistique	8
<i>07</i>	Investisseurs	9
<i>08</i>	Définitions	10

---



# CONTEXTE ÉCONOMIQUE

## RÉSILIENCE ET REGAIN DE CONFIANCE

### Eclaircies sur fond d'incertitudes

Issue tumultueuse du Brexit, coup de frein sur l'économie chinoise et pression commerciale américaine sont autant d'incertitudes pesant sur l'économie européenne. Dans ce climat international houleux et face à la crise des gilets jaunes, l'économie française s'est montrée particulièrement résiliente avec une croissance au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 de +0,3%, soit supérieure de 10 pnb à celle de la zone euro (+0,2%). Les traditionnelles livraisons aéronautiques et navales de fin d'année ont assurément soutenu le commerce extérieur et ce pour la troisième année consécutive. Sous l'effet d'une politique budgétaire plus expansionniste que prévue, la demande intérieure devrait en 2019 s'imposer comme le principal moteur de la croissance française. En effet, la hausse de pouvoir d'achat des ménages induite à la fois par la progression des salaires réels et les mesures d'urgence annoncées en décembre, devraient stimuler la consommation des ménages (+0,5% attendus au 1<sup>er</sup> trimestre 2019).

Un trimestre aura suffi à gommer la chute brutale de décembre des indices du climat des affaires et du moral des ménages (respectivement 104,5 et 96 points). En retrouvant des niveaux proches de ceux du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, ils restent tous deux bien orientés et traduisent un regain de confiance générale faisant souffler un doux vent d'optimisme sur les perspectives 2019.

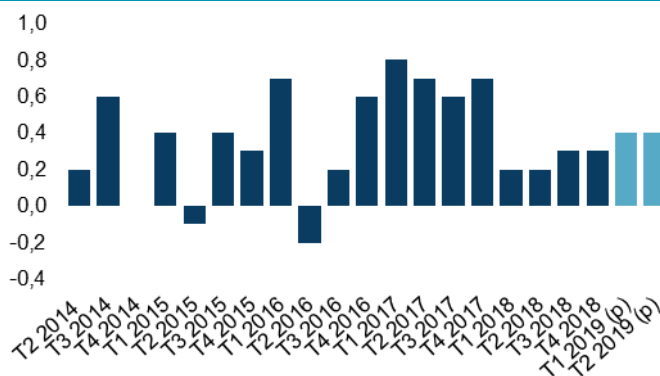
### La BCE joue les prolongations !

Le ralentissement économique général de la zone euro et a fortiori de l'inflation (1,2% pour cette année contre 1,6% anticipés précédemment) a contraint la Banque Centrale Européenne (BCE) à poursuivre une politique monétaire accommodante. D'une part, la hausse des taux d'intérêt est repoussée de l'été 2019 à la fin de l'année, et, d'autre part, l'annonce d'une nouvelle vague de prêts avantageux consentis aux banques (TLTRO 3) garantira aux ménages et aux entreprises de conserver des conditions favorables d'octroi de crédits. Les taux interbancaires demeurent ainsi en territoire négatif à des niveaux extrêmement bas (EONIA à -0,37% et Euribor 3 mois à -0,31%).

### Point bas de l'OAT 10 ans !

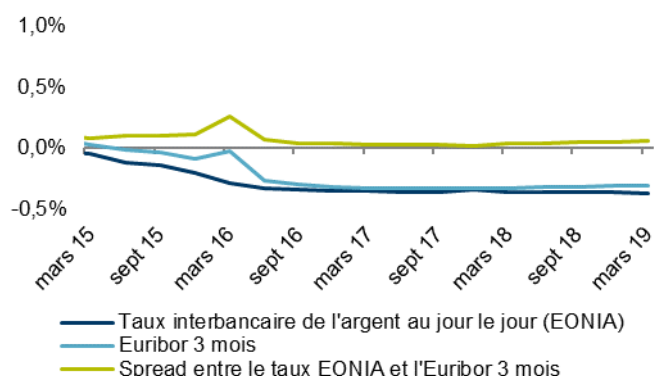
Depuis 2000, le taux de l'OAT 10 ans n'a jamais été aussi bas à 0,32% fin mars 2019. L'immobilier conserve ainsi son attractivité aux yeux des investisseurs. Les primes de risques en immobilier d'entreprise banalisé s'échelonnent de 172 points de base (pdb) pour des commerces de pied d'immeuble (taux prime de 2,50%) à 372 pdb pour les entrepôts logistique (taux prime de 4,50%) en passant par 268 pdb pour des bureaux prime à Paris QCA.

Croissance du PIB en France, %



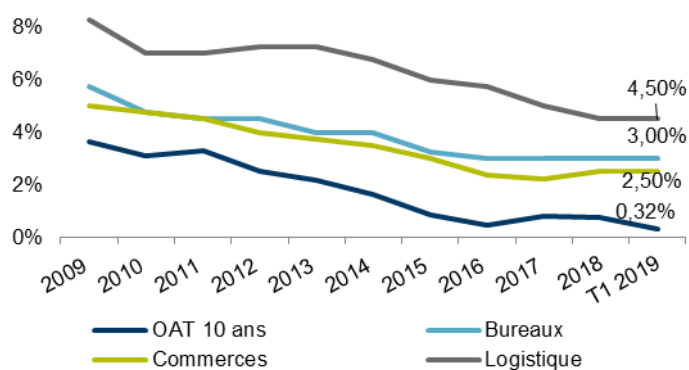
Source : INSEE

Taux EONIA et EURIBOR 3 mois



Source : Banque de France

OAT 10 ans et taux de rendement prime



Sources : Banque de France, Cushman & Wakefield

\*Targeted Long Term Refinancing Operations : opérations ciblées de refinancement de long terme accordées aux banques par la Banque Centrale Européenne

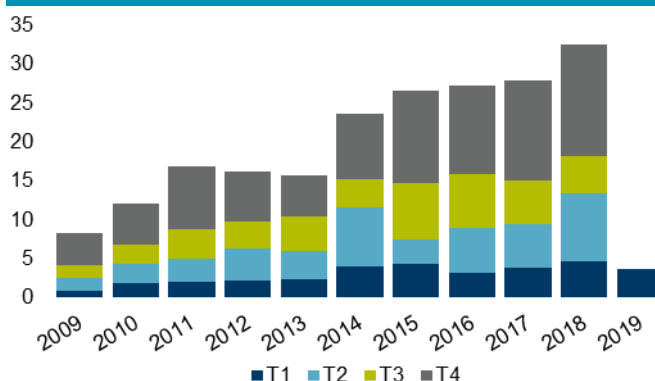
# INVESTISSEMENT EN FRANCE

## CRESCENDO !

### Rien ne sert de courir...

Depuis 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a franchi le palier des 25 milliards d'euros investis avec un pic exceptionnel à plus de 32 milliards d'euros en 2018. Avec 3,7 milliards d'euros, le volume investi en ce début d'année est certes inférieur de 20% à l'exceptionnel 1<sup>er</sup> trimestre 2018 mais néanmoins en phase avec ceux de la période 2015-2018 (compris entre 3,2 et 4,6 milliards d'euros). Après une fin d'année mémorable, le rythme des cessions-acquisitions a nettement ralenti 120 contre 150 en moyenne décennale et 170 fin mars 2018. Les liquidités disponibles sur le marché français et les transactions actuellement en cours laissent néanmoins présager d'une future accélération des volumes investis.

Volume d'investissement en France, en milliards d'euros

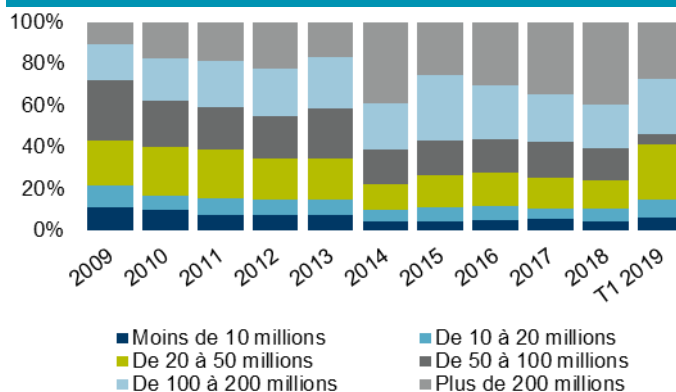


Source : Cushman & Wakefield

### Liquidités = grands volumes

L'appétit des investisseurs pour les grands volumes demeure intact et rend compte des encours disponibles à l'acquisition : 54% des transactions se sont ainsi portés sur des montants unitaires de plus de 100 millions contre 49% à la même époque l'an dernier. Parmi elles, 3 cessions de portefeuilles d'envergure se sont conclues ce trimestre : acquisition de 26 magasins CASINO par FORTRESS INVESTMENT, « Log'S » ensemble d'actifs logistique acquis en sale & leaseback par MORGAN STANLEY REAL ESTATE et « Mosaic » parcs d'activités francilien par AMUNDI – PANHARD. Les investisseurs ont ensuite largement plébiscité les grands ensembles de bureaux en Ile-de-France : « Le Spazio » à Nanterre (Acquéreur : LIBERTY MANAGEMENT) et « Louvre 4.0 » à Paris 1<sup>er</sup> (Acquéreur : UNION INVESTMENT).

Volume d'investissement par tranche de montant, en milliards d'euros

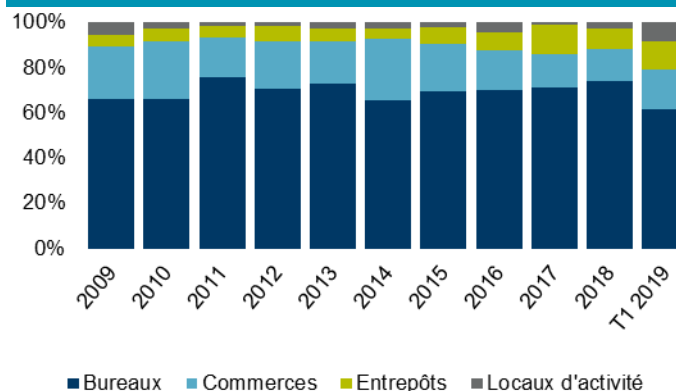


Source : Cushman & Wakefield

### Echappée industrielle

L'intérêt des investisseurs pour les entrepôts et locaux d'activités perdure. Principale modalité d'arbitrage de la classe d'actif industrielle, les grandes cessions de portefeuilles de ce début d'année lui permettent d'afficher un volume investi record de 800 millions d'euros soit 21% des montants engagés ce trimestre. A 62% contre 74% en 2018, la part des bureaux, néanmoins toujours largement majoritaire et dynamique s'est, pour sa part, ponctuellement contractée. En dépit d'une raréfaction des transactions de grands centres commerciaux, les cessions de portefeuilles permettent aux commerces de se maintenir à 630 millions d'euros investis (17% du volume investi).

Volume d'investissement par typologie, en milliards d'euros



Source : Cushman & Wakefield

# REPARTITION GEOGRAPHIQUE

## REPORT RÉGIONAL PROBABLE

### Bureaux franciliens et portefeuilles commerces / industriels

Le poids des investissements franciliens en immobilier d'entreprise s'est stabilisé depuis 2014 au-delà des 80% et conserve cette tendance au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (83%). Les cessions d'actifs unitaires en régions ont pour leur part généré un volume trimestriel de près de 440 millions d'euros dont deux-tiers en bureaux (290 millions d'euros) et le reste équitablement répartis en commerces et actifs industriels. Ces deux classes d'actifs ont, en ce début d'année, largement bénéficié de la multiplication des cessions de portefeuille. Ces dernières concentrent à ce jour 31% du volume investi en 2019, à comparer à 22% pour l'ensemble de l'année 2018.

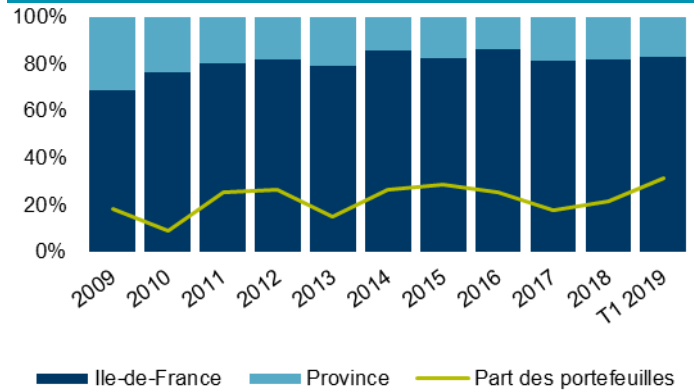
### Suspense régional – rien ne va plus !

En ce début d'année, les « cartes » des investissements tertiaires régionaux sont redistribuées. En effet, avec chacune plus de 70 millions d'euros investis, soit 25% des montants investis, les Hauts de France et la région PACA ravissent la première place à l'Auvergne Rhône Alpes. Cette dernière est ainsi reléguée à la 4<sup>ème</sup> position (15%) juste derrière la région Nouvelle Aquitaine (20%), outsider sérieux bénéficiant d'une attractivité économique certaine. En effet, en 3 mois, elle cumule d'ores et déjà 56 millions d'euros investis soit plus de la moitié de son volume décennal annuel moyen. Toutefois, les dés ne sont pas encore jetés concernant l'atterrissage régional de fin d'année et quelques transactions d'envergure pourraient rapidement perturber ce classement provisoire. Ce trimestre, KEYS AM s'est porté acquéreur de 2 VEFA : « Quai des Caps » un ensemble mixte bordelais (33) comprenant 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux et le « futur siège AUCHAN RETAIL » à Villeneuve d'Ascq (59). KANAM GRUND portait pour sa part son dévolu sur Marseille (13) et plus particulièrement l'immeuble de bureaux « M Square », actif entièrement loué du quartier d'affaires Euroméditerranée.

### Palier taux provisoire ?

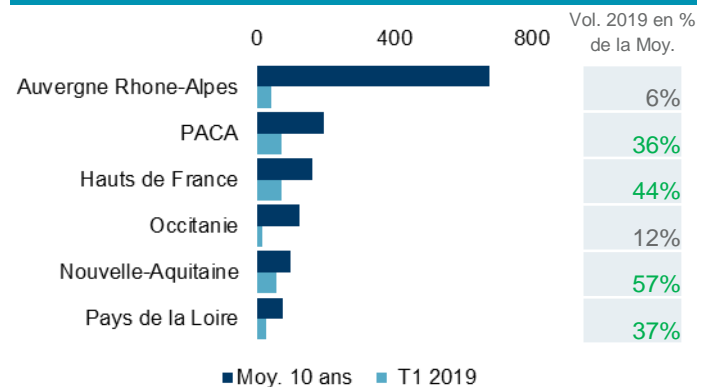
L'afflux général de liquidités sur le marché français et la compétition accrue entre investisseurs sur le marché tertiaire francilien offrent de belles opportunités aux marchés régionaux. Les grandes métropoles aux fondamentaux économiques solides pourraient, en effet, bénéficier d'un effet report de capitaux. Les taux sont certes d'ores et déjà à des niveaux faibles et les perspectives de hausses de loyers en régions moindres qu'en Ile-de-France mais une compression reste malgré tout envisageable sur les secteurs prime des principales métropoles régionales.

Volume d'investissement en France par localisation et part des portefeuilles, en milliards d'euros



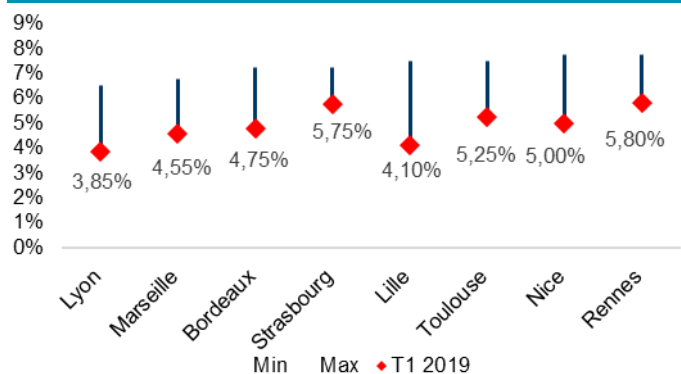
Source : Cushman & Wakefield

Répartition des volumes d'investissements des bureaux en Régions, en millions d'euros



Source : Cushman & Wakefield

Taux de rendement prime bureaux en Régions, %



Source : Cushman & Wakefield

# BUREAUX ILE-DE-FRANCE

## EN ATTENTE DE TRANSACTIONS D'ENVERGURE...

### Démarrage timide

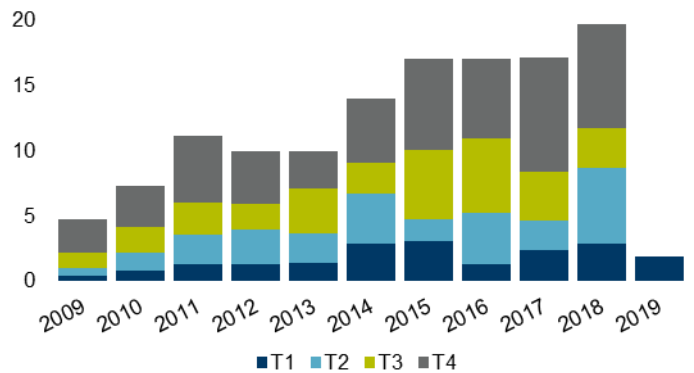
La région francilienne reste très largement dominée par les investissements en bureaux qui représentent près de 92% des volumes cédés depuis janvier.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, un peu plus d'1,9 milliard d'euros ont ainsi été investis en bureaux en Ile-de-France, un résultat en baisse de 33% d'une année sur l'autre mais légèrement supérieur à la moyenne décennale (1,8 milliard d'euros). Ce démarrage en demi-teintes ne présage toutefois pas du volume annuel 2019. En effet, les montants investis ont généralement tendance à augmenter au fil des trimestres. De plus, les liquidités disponibles et la concrétisation de transactions d'envergure (d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros), quasi-absentes ce trimestre, devraient constituer le combustible des prochains trimestres. Seule l'acquisition du « Spazio » a permis d'abonder cette poche qui concentre ainsi tout juste 11% du volume total investi depuis janvier, contre 29% en moyenne décennale. Les transactions de 100 à 200 millions d'euros ont toutefois contrebalancé cette tendance puisqu'elles cumulent, à elles seules, la moitié des montants investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Laissant peu de place (3%) aux transactions intermédiaires (50 - 100 millions d'euros), celles de 20 à 50 millions d'euros (27%), ont également su tirer leur épingle du jeu. Cet effet volume est à rapprocher des secteurs géographiques plébiscités par les investisseurs ce trimestre.

### Aux frontières de la Capitale !

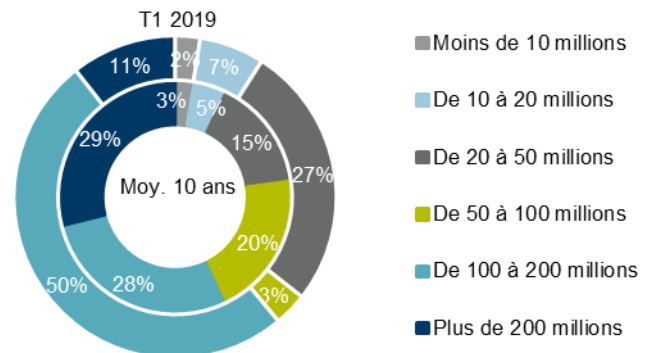
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la poche des transactions tertiaires parisiennes, représente tout juste 35% du volume investi contre 51% en 2018. La côte parisienne reste au top mais la pénurie d'offre contraint les investisseurs à considérer des opportunités d'investissement aux portes de la Capitale. La 1<sup>ère</sup> Couronne (34%) et le Croissant Ouest (24%) en sont les grands bénéficiaires. Parmi les transactions majeures du trimestre, on compte entre autres le « 37-39 Trudaine » dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement (Acquéreur : AMUNDI IMMOBILIER), la VEFA de « Sakura » à Fontenay-Sous-Bois (Acquéreur : PRIMONIAL REIM) – ou « le Cristalia » à Rueil-Malmaison acquis via un OPCI pour le compte d'investisseurs coréens. Pour sa part, le volume investi à La Défense, actuellement au plus bas (3%), devrait prochainement décoller au regard des actifs en cours de cession comme « Majunga », « Eqho » ou la « Tour Europe »...

Volume d'investissement Bureaux en Ile-de-France, en milliards d'euros



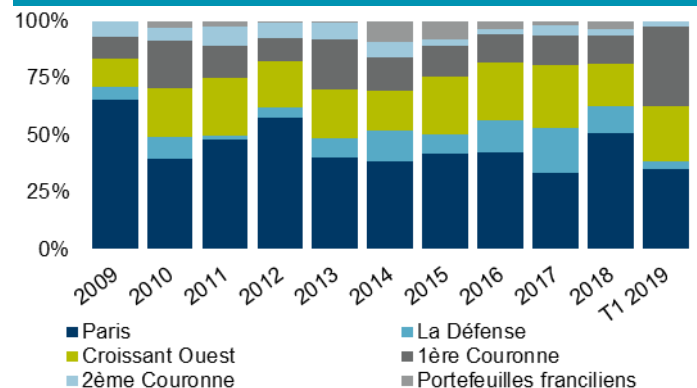
Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Volume d'investissement Bureaux Ile-de-France par taille unitaire, en milliards d'euros



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Volume d'investissement Bureaux Ile-de-France par localisation, en milliards d'euros



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

# BUREAUX ILE-DE-FRANCE

## CONFIANCE & LIQUIDITÉS = COMPRESSIONS

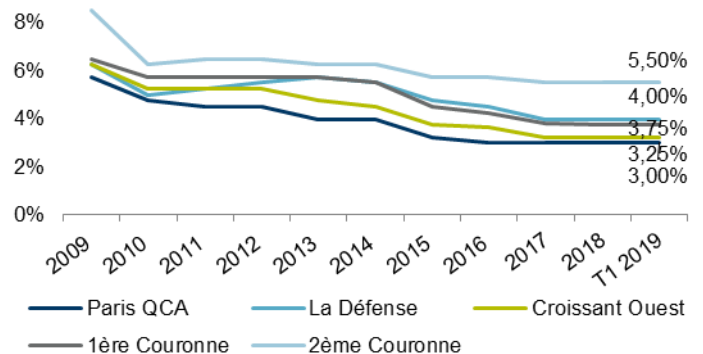
### Compressions à Paris et en proche périphérie

L'annonce par la BCE du maintien de sa politique monétaire accommodante entretiendra, sur l'ensemble de l'année 2019, des conditions de financement attractives. Les liquidités à investir restent donc conséquentes, surtout de la part des investisseurs étrangers. Ces derniers sont attirés à la fois par une prime de risque plus attractive que sur leurs marchés nationaux respectifs et l'opportunité de diversifier leurs portefeuilles au travers de nouvelles acquisitions dans un marché lisible et profond. Le dynamisme locatif de Paris en fait une cible privilégiée des investisseurs, toutes typologies et nationalités confondues. En dépit d'un manque de transactions, la concurrence pour les meilleurs actifs de la Capitale se traduit par une nouvelle pression baissière de certains taux parisiens (tous les arrondissements de Paris Sud, Paris 18-19-20<sup>ème</sup>) mais également de sa proche périphérie (Première Couronne Sud et Première Couronne Est). Exception faite de la 2<sup>ème</sup> Couronne dont le taux prime tertiaire se maintient à 5,50%, ceux des autres marchés franciliens se distribuent entre 3,00% (Paris QCA) et 4,00% (La Défense).

### Percée des VEFAs

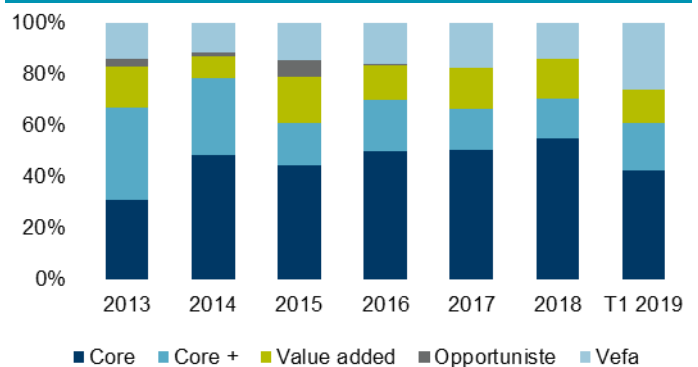
La quasi-absence de transactions de bureaux d'envergure généralement « Core » a, ce trimestre, contribué à réduire cette poche stratégique de 55% en 2018 à 43% cette année. En revanche, les transactions phares comme « Sakura » et « 37-39 Trudaine » ont, pour leur part, boosté la part des VEFAs : 26% contre 14% en 2018. Dans les marchés garantissant à terme des hausses de loyers, les investissements « Core+ » et « Value-added » demeurent également une alternative prisée par les investisseurs en capacité de gérer d'éventuels travaux ainsi que la vacance structurelle afférente. Preuve en est, la moitié des transactions de bureaux de plus de 20 millions d'euros de ce début d'année se sont conclues suivant ces stratégies d'investissement.

Taux de rendement prime bureaux en Ile-de-France



Source : Cushman & Wakefield

Volume d'investissement Bureaux\* Ile-de-France par type



Source : Cushman & Wakefield

\* Actifs tertiaires d'un montant supérieur à 20 millions d'euros

# COMMERCES

## HYPERPOLARISATION DU MARCHÉ

### Sans tambours ni trompettes

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 a été marqué par une légère décline des volumes investis en immobilier de commerce par rapport à 2018 (-13%). Avec près de 630 millions d'euros transactés au 1<sup>er</sup> trimestre, l'année 2019 commence sans euphorie mais néanmoins de façon honorable. Si l'on considère l'ensemble du marché de l'investissement en immobilier banalisé, la part du compartiment commerces (17%) retrouve son niveau de 2016, cependant en-dessous de la moyenne décennale (20%).

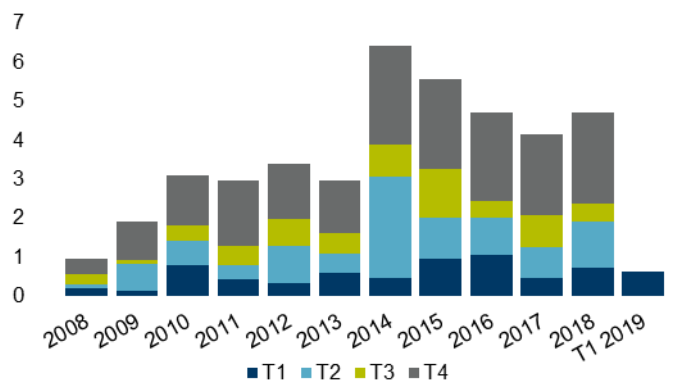
Ce résultat tient à un nombre relativement réduit d'opérations (une trentaine contre 55 en 2018 et 40 en moyenne sur les 10 dernières années), marquées par la conclusion d'une seule transaction significative d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Le GROUPE CASINO poursuit son programme de désinvestissement par la cession, outre plusieurs ventes à utilisateurs, d'un portefeuille de 26 magasins à FORTRESS INVESTMENT pour près de 400 millions d'euros, soit plus de la moitié du montant total investi ce trimestre. Cette transaction a ainsi gonflé la part dédiée aux actifs à dominante alimentaire à 66% du total, aux dépens des actifs de pied d'immeuble dont la part est passée de 44% en 2018 à 9% seulement à l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre. Ce segment a néanmoins concentré la majorité des opérations en nombre, portant essentiellement sur des petits volumes (près de 80% des opérations réalisées).

D'autres portefeuilles sont venus alimenter le volume investi ce trimestre et notamment la vente du portefeuille « Canyon » par CEETRUS pour près de 50 millions d'euros de lots de copropriété en centres commerciaux et retail-parks. La conclusion de ces opérations d'actifs périphériques a ainsi redynamisé le marché régional, en légère perte de vitesse depuis 2018.

### La fin d'un déni...

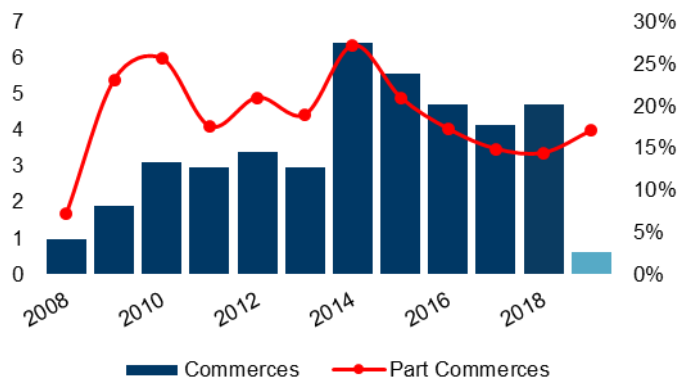
L'effet de dilatation des taux annoncé depuis quelques mois conduit à une hyperpolarisation du marché et des actifs selon la qualité et la sécurité de leurs revenus. L'observation des niveaux de renouvellement des baux constitue actuellement le meilleur indicateur de la bonne santé d'un actif commercial et permet de distinguer ainsi un écart significatif entre la stabilité des actifs prime, et la correction qui s'opère sur les actifs fragilisés par le déclin avéré de leurs chiffres d'affaires. Ainsi en centres commerciaux, on observe sur les galeries d'hypermarché des corrections pouvant dépasser 100 pdb. Les retail parks de nouvelle génération ainsi que les artères n°1 de pied d'immeuble affichent pour l'instant de plus grands signes de résilience.

Investissement en commerce, milliards d'euros



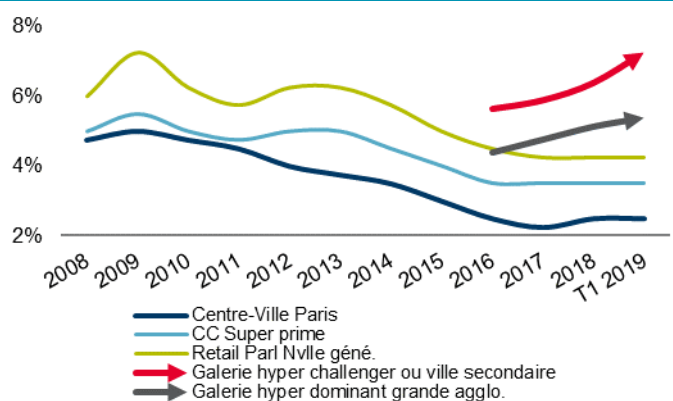
Source : Cushman & Wakefield

Part du commerce dans les investissements en France, milliards d'euros



Source : Cushman & Wakefield

Taux de rendement prime, %



Source : Cushman & Wakefield



# LOGISTIQUE

## DÉBUT D'ANNÉE PROMETTEUR

### Solide démarrage

L'investissement en immobilier logistique débute l'année sur un rythme soutenu et totalise 460 millions d'euros au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, signant ainsi son meilleur démarrage de la décennie. Pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, les volumes investis au cours des 3 premiers mois de l'année dépassent nettement leurs historiques de long terme. Jusqu'à présent, ces entrées en matière ont donné lieu à des exercices hauts en couleurs.

Les actifs logistiques concentrent depuis 2015 de 7% à 13% des montants investis en immobilier d'entreprise banalisé, un ratio maintenu dans cette fourchette haute début 2019. Les sous-jacents locatifs restent en tout cas solides : optimisation des supply-chain de la grande distribution et transition omnicanale sur fond de montée en puissance du e-commerce soutiennent les taux d'occupation.

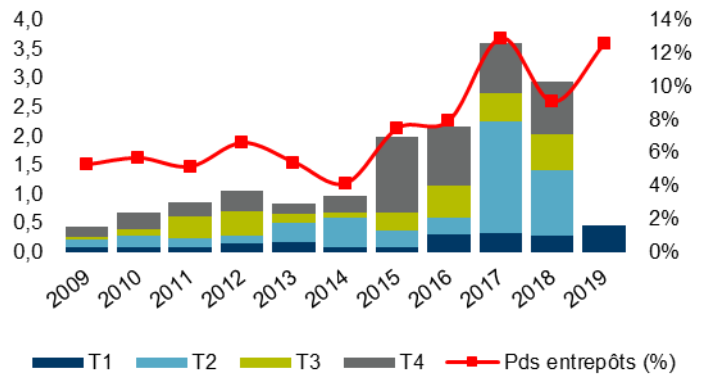
### Vague de sale and lease-back

L'intense concurrence qui prévaut auprès d'une gamme de plus en plus large d'investisseurs accélère la rotation des actifs, et les acquisitions en portefeuille sont restées le modèle dominant (70% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019). Le décollage de l'investissement en immobilier logistique a ouvert une fenêtre de tir pour des acteurs qui ont identifié le potentiel de création de valeur de cette classe d'actifs. Aux cessions de plateformes dans le cadre de VEFA s'ajoutent, début 2019, plusieurs opérations de sale and lease-back. Sur la dizaine d'acquisitions importantes intervenues au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le top 3 est ainsi trusté par des cessions de plateformes détenues par des logisticiens (LOG'S et K & N), mais aussi par des chargeurs (CASINO). Côté utilisateurs, ces ventes permettront de financer de nouvelles implantations et l'implémentation des process novateurs. Côté acquéreurs (MORGAN STANLEY, HIGHLANDS LOGISTICS) ces schémas ont permis de sourcer en amont des actifs core / core+ dotés d'un potentiel de création de valeurs (relocations, travaux etc.) dans un contexte de rareté des opportunités d'acquisitions.

### Planchers bas

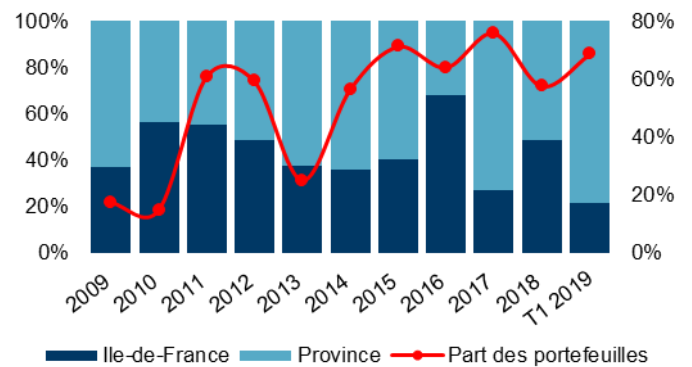
Après 10 années de stabilité, les croissances actuelles de loyers couplées à une politique monétaire toujours accommodante sont de nature à maintenir bas les taux de rendement prime logistique. Hors choc macro-économique ou retournement conjoncturel brutal, ces niveaux devraient donc rester stables à moyen terme.

Montant investi en logistique en France, en milliards d'euros et poids des entrepôts logistiques, %



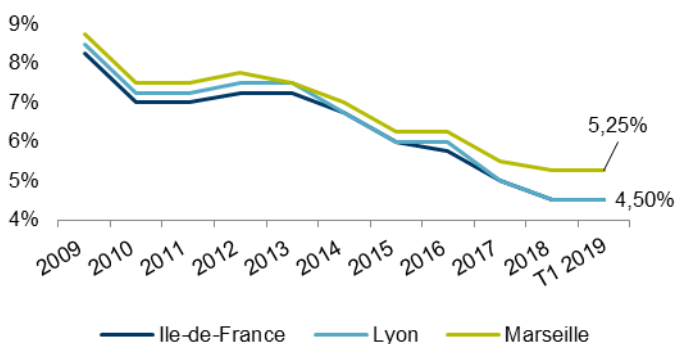
Sources : Cushman & Wakefield, Immostat pour l'Ile-de-France

Montant investi en logistique en France par localisation, et poids des acquisitions de portefeuilles, %



Sources : Cushman & Wakefield, Immostat pour l'Ile-de-France

Taux de rendement prime logistique en France, %



Source : Cushman & Wakefield

# INVESTISSEURS

## PLACE AUX FONDS ÉTRANGERS !

### Dans la continuité de 2018

Avec 1,9 milliard d'euros, soit plus de la moitié des encours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, les fonds d'investissement, grands animateurs de l'année 2018, poursuivent leurs acquisitions sur le marché français.

En parallèle, la poche des acquisitions réalisées via des OPCV/SCPI renoue pour sa part avec sa moyenne décennale (22%). Cette évolution va de pair avec une collecte nette des SCPI plus mesurée : 5,1 milliards d'euros, en baisse de 19% par rapport à une année 2017 exceptionnelle.

La poche des acquisitions réalisées par des investisseurs privés (foncières non cotées entre autres) se maintient, quant à elle, au dessus des 10%.

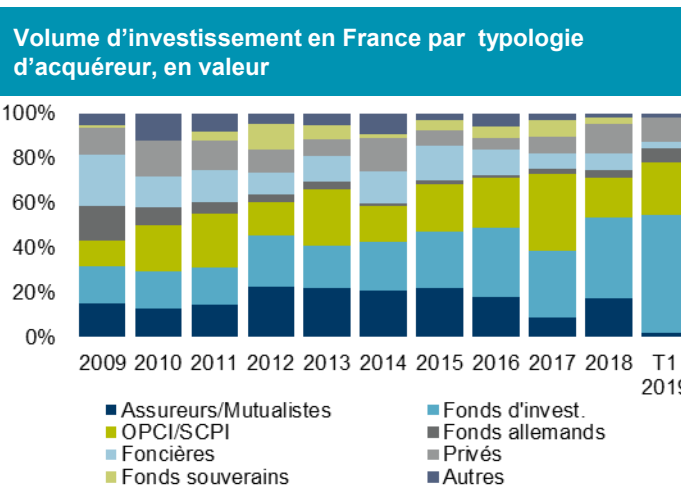
Exception faite du volume des assureurs (2%), actuellement au plus bas, le profil 2019 des investisseurs s'inscrit donc à ce jour dans la continuité de celle observée en 2018.

### Investisseurs nationaux et étrangers au coude à coude

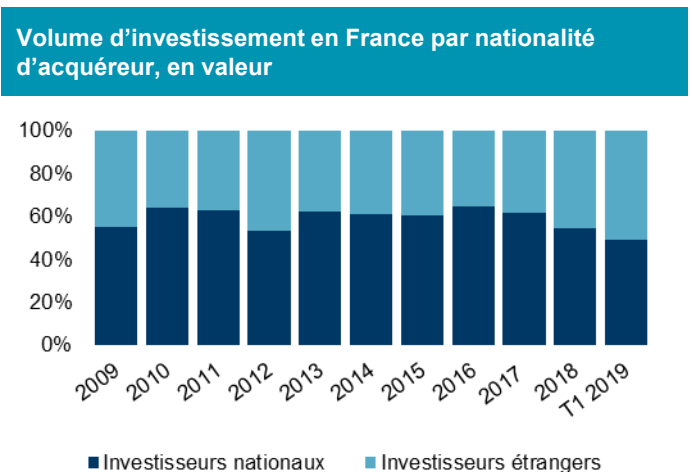
A 51%, les capitaux étrangers devançant d'une courte tête les capitaux nationaux. Cette affluence témoigne de leur confiance dans le marché hexagonal. Bonnes perspectives économiques, fondamentaux sains, prime de risques attractives et appel d'air de capitaux en Europe face aux incertitudes du Brexit favorisent l'afflux des liquidités internationales.

Coté étrangers, les Européens - Allemands et Luxembourgeois en tête - sont toujours à l'origine de la part la plus importante des opérations. Ils représentent 21% du volume d'investissement étrangers et devançant de peu les fonds internationaux (20%).

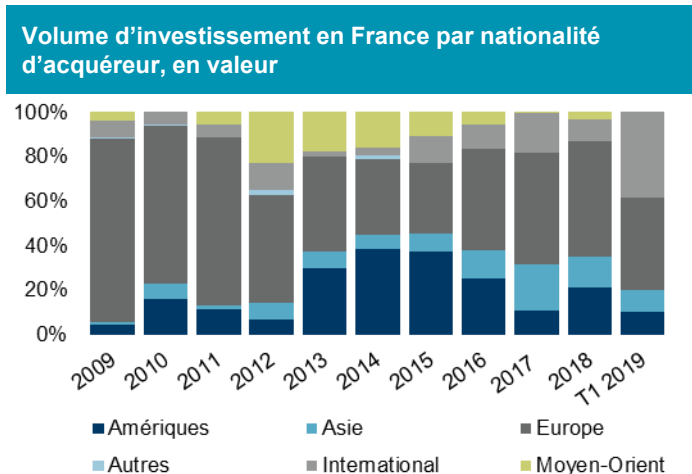
A 5% la poche des acquisitions réalisées par les investisseurs Nord-Américain et Asiatiques, est d'ores et déjà conséquente pour un 1<sup>er</sup> trimestre. A mi-année, elles pourraient toutes deux s'envoler avec des acteurs Américains sensibles aux cessions « Value-Added » et des acteurs Coréens positionnés sur des actifs d'envergure en cours de cession à l'image de la tour « Majunga » (Acquéreur : MIRAE ASSET DAEWOO associé à AMUNDI IMMOBILIER).



Source : Cushman & Wakefield



Source : Cushman & Wakefield



Source : Cushman & Wakefield

## DEFINITIONS

**Core** : Actif bénéficiant d'une localisation géographique de premier plan et assurant des rendements locatifs sûrs en raison de la qualité des locataires, de la durée des baux, du faible taux de vacance et d'une faible rotation locative.

**Core +** : Actif pour lequel un investisseur accepte un rendement un peu moins sécurisé en échange d'une hausse potentielle de la valeur de leur immeuble. Bien situés et de bonne qualité, les actifs concernés peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'un travail d'asset management pour améliorer leur taux d'occupation.

**Taux EONIA (Euro Over Night Index Average)** : Taux de rémunération des dépôts interbancaires au jour le jour du marché monétaire européen.

**EURIBOR** : Euro Interbank Offered Rate - Taux du marché monétaire européen. Il est égal à la moyenne des taux offerts sur le marché bancaire européen pour une échéance déterminée. Il correspond à la cotation fournie quotidiennement par un échantillon de 57 établissements bancaires européens.

**LTV (Loan to value)** : Ratio d'endettement (montant du financement sur la valeur totale de l'actif).

**OAT 10 ans** : Obligations Assimilables du Trésor - Fonds constituant le support de l'endettement à long terme de l'Etat dont la maturité est de 10 ans

**Opportuniste** : stratégie d'investissement qui vise à déceler et à capitaliser sur des opportunités et des tendances de placements émergents avant qu'elles ne soient pleinement reconnues par le marché.

**Taux de rendement prime** : Ratio entre les loyers hors charges et le prix d'acquisition AEM de l'actif. Rentabilité la plus basse observée au cours d'une période donnée, après élimination des valeurs aberrantes (occurrences inférieures à deux).

**Value-added** : actifs immobiliers pour lesquels l'acquisition est faite dans le but de créer ou de recréer de la valeur grâce à une gestion dynamique.

**Volume d'investissement** : acquisitions d'actifs immobiliers banalisés – Bureaux, Commerces, Entrepôts, locaux d'activité - réalisées par des acteurs agissant comme « investisseur immobilier » c'est-à-dire en vue de retirer de la détention du bien acquis un rendement financier, sous la forme d'un revenu locatif et/ou d'une plus-value à la revente

## AUTEURS

### Cécile Finet

Chargée d'études

+33 (0)1 86 46 10 13

[cecile.finet@cushwake.com](mailto:cecile.finet@cushwake.com)

### Typhaine Gaillard

Chargée d'études Senior

+33 (0)1 86 46 10 94

[typhaine.gaillard@cushwake.com](mailto:typhaine.gaillard@cushwake.com)

### Pierre d'Alençon

Chargé d'études

+33 (0)1 86 46 10 93

[pierre.dalencon@cushwake.com](mailto:pierre.dalencon@cushwake.com)

### Magali Marton

Head of Research - France

+33 (0)1 86 46 10 95

[magali.marton@cushwake.com](mailto:magali.marton@cushwake.com)

## CONTACTS

### Antoine Derville

Président

+33 (0)1 53 76 92 91

[antoine.derville@cushwake.com](mailto:antoine.derville@cushwake.com)

### Nils Vinck

Directeur Général

Head of Capital Markets

+33 (0)1 86 46 10 19

[nils.vinck@cushwake.com](mailto:nils.vinck@cushwake.com)

## Disclaimer

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.