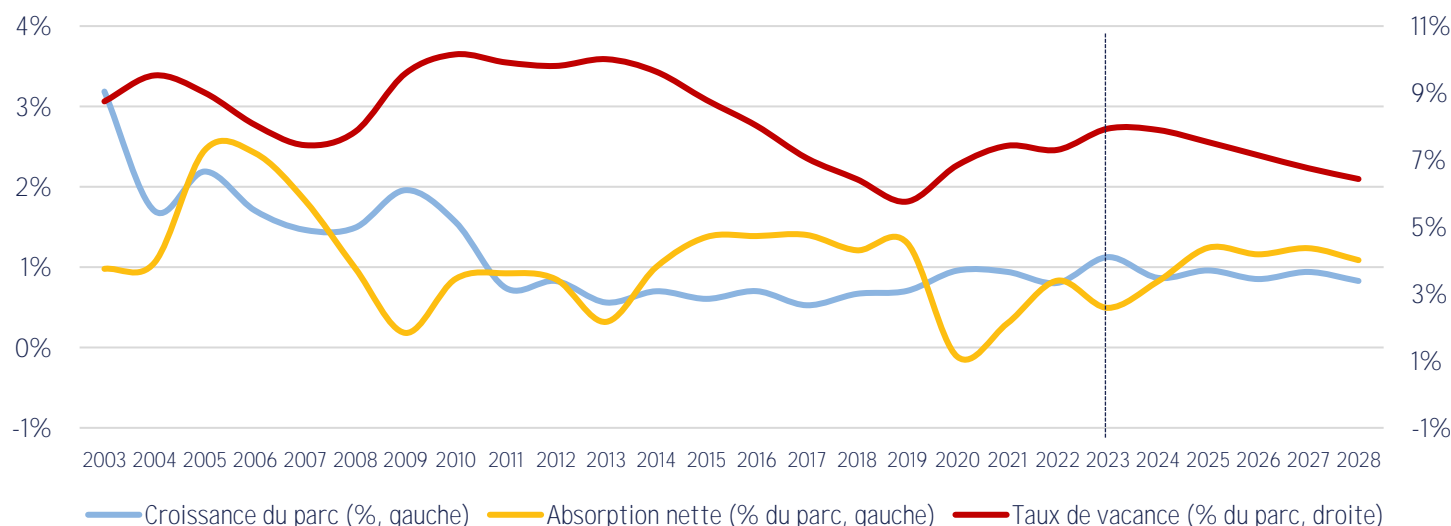


## L'IMPORTANT RÉÉQUILIBRAGE DÉMONTRE LA RÉSILIENCE DES MARCHÉS DE BUREAUX RÉGIONAUX

- Les marchés de **l'investissement** en bureaux en Europe devraient enregistrer en 2023 un point bas depuis la Grande Crise Financière (GFC). Cette situation est attribuable à la hausse des taux **d'intérêt**, qui rend la dette non relative, et à **l'incertitude** entourant le travail hybride et **l'augmentation** du télétravail.
- **D'autre part**, une réorientation vers les actifs de meilleure qualité a conduit les investisseurs à réévaluer les risques **d'obsolescence** des bureaux secondaires. Par conséquent, les négociations **s'allongent**, car les investisseurs ont besoin de temps pour quantifier **l'impact** sur les loyers, la commercialisation et les dépenses **d'investissement** liées aux facteurs ESG.
- Cette polarisation entre actifs de bureaux européens prime et secondaires est confirmée par **l'écart** record de 138 pnb entre les taux de rendement initiaux prime et secondaires.
- Dans **l'ensemble**, nous pensons que les préoccupations des investisseurs par rapport aux besoins futurs de bureaux sont surestimées. Par conséquent, nous examinons de plus près les facteurs structurels de **l'offre** et de la demande du marché des bureaux.
- **L'offre** modérée dans les quartiers centraux **d'affaires**, combinée à la reprise de la demande placée après le confinement, stimule la croissance des loyers. En fait, les loyers prime ont maintenu leur rebond après la COVID-19 avec une solide croissance trimestrielle de 1,4 % au cours des dix derniers trimestres.
- Le taux de vacance moyen en bureaux en Europe devrait atteindre 7,9 % **d'ici 2024**, alors que les livraisons de nouveaux projets commencent à ralentir.
- La croissance du parc, qui a été contenue depuis la GFC, devrait revenir à moins de 1 % par an après un rattrapage modéré post-Covid. Simultanément, **l'absorption** nette devrait revenir aux niveaux **d'avant** la pandémie **d'ici 2025**.
- Cependant, les taux **d'utilisation** des bureaux ne sont toujours pas revenus aux niveaux **d'avant** la COVID-19, indiquant un impact durable en termes de réduction des besoins en bureaux. Une stabilisation récente des surfaces de bureau par employé compense partiellement la tendance.
- Notre classement de résilience des marchés de bureaux européens, fondé sur une approche quantitative des tendances immobilières, pondère cinq variables clés liées à la demande et à **l'offre**, y compris la croissance de **l'emploi** dans les bureaux post-télétravail et **l'élasticité** de la demande pour 32 marchés.
- Notre classement actualisé montre que Copenhague, Bristol, La Haye, Utrecht et Hambourg sont les plus résilients dans un environnement de bureau post-Covid. Par rapport au classement de **l'année** dernière, Hambourg, Rome, Amsterdam et Varsovie ont enregistré les plus fortes évolutions positives.

Absorption nette, croissance du parc et taux de vacance pour 30 marchés en Europe



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : UNE CORRECTION DES PRIX PLUS TARDIVE EN BUREAUX

### VERS UN VOLUME D'INVESTISSEMENT AU PLUS BAS EN 2023

- Les niveaux trimestriels d'investissement en bureaux en Europe ont chuté fortement alors qu'ils étaient restés relativement stables au sortir de la pandémie en 2021 et 2022.
- Ce ralentissement, qui a débuté au 2T 2022, s'est poursuivi en 2023, les volumes du 3T 2023 tombant à 6,1Md€, soit le plus faible trimestre depuis 2008. Sur les 9 premiers mois, le total s'élève à 27,8 Md€, encore 26% au-dessus de 2009, après la GFC.
- Cependant, l'activité d'investissement ralentit, avec une correction importante des prix en bureaux en cours. Le sentiment des investisseurs est freiné par la hausse des taux d'intérêt, la disponibilité limitée de la dette et l'incertitude persistante sur le travail hybride.
- L'investissement ne repartira que lorsque les écarts entre les attentes des vendeurs et celles des acquéreurs se réduiront. Ainsi, nous estimons les volumes totaux d'investissement en bureaux européens pour l'année 2023 à 36 Md€, soit un peu moins qu'en 2009.

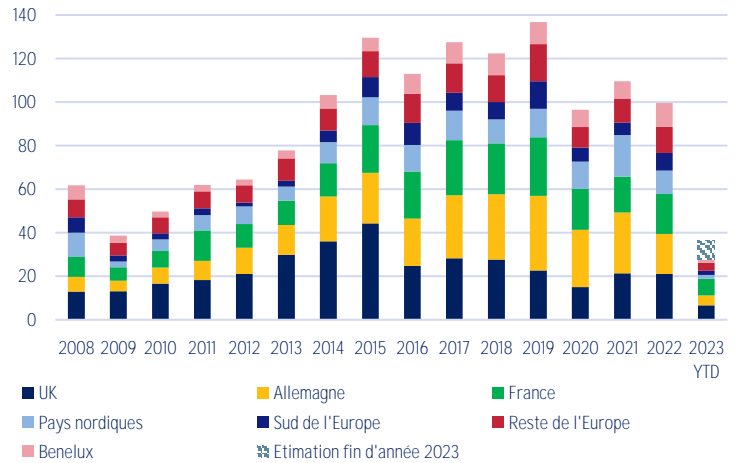
### LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT REND LA DETTE NON RELATIVE

- Les investisseurs ont traditionnellement eu recours à l'endettement pour financer leurs acquisitions. Au regard du coût « all-in » actuellement élevé de la dette, la question du caractère relatif de la dette se pose.
- À cet égard, l'écart entre les taux de rendement de bureaux prime en Europe et les taux d'intérêt tout compris s'est fortement réduit depuis fin 2021, même s'il demeure positif.
- D'autre part, comme illustré, les coûts d'emprunt et les taux de rendement prime en bureaux au Royaume-Uni sont restés plus élevés qu'en Europe au cours de la période.
- De fait, Le spread entre taux de rendement en bureaux prime et taux d'intérêt au Royaume-Uni est négatif depuis le T3 2022. Après s'être creusé à -220 pdb, il s'est résorbé depuis, en dépit d'un bref retournement au T2 2023.
- Cela signifie qu'à l'heure actuelle, la dette n'est pas relative pour le financement de bureaux prime, surtout au Royaume-Uni.
- À mesure que les niveaux d'inflation diminuent et que les banques centrales suspendent leurs hausses de taux, les rendements obligataires et les coûts d'emprunt devraient baisser à nouveau, permettant le retour à un effet de levier relatif.

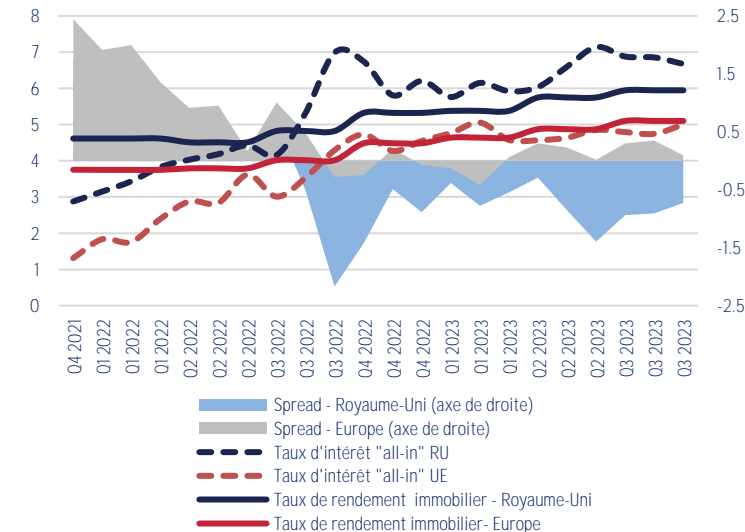
### DIVERGENCE ACCRUE ENTRE PRIME ET SECONDAIRE

- Les taux de rendement ont augmenté tant en bureaux prime que secondaires dans un contexte de taux d'intérêt élevés et de préoccupation des investisseurs face à l'augmentation du travail hybride et des dépenses requises pour répondre aux normes ESG.
- Les taux de rendement prime en bureaux en Europe se sont décompressés de 126 pdb entre le 2T 2022 et le 3T 2023, tandis que les taux secondaires ont augmenté 147 pdb.
- En conséquence, le spread entre prime et secondaire sur 12 marchés européens a augmenté pour atteindre un nouveau record de 138 pdb, reflétant la réorientation de l'appétit des investisseurs.
- Les actifs secondaires devraient sous-performer en raison des exigences croissantes des occupants en matière d'énergie, d'emplacement et d'équipement.
- Les bureaux secondaires qui ne répondent plus aux normes EPC et ESG sont susceptibles de rester vacants plus longtemps, et les taux de rendement secondaires ont donc augmenté plus fortement.
- Dans l'environnement de taux d'intérêt élevés, cette situation devrait perdurer jusqu'à ce que les rendements secondaires soient suffisamment attractifs pour attirer les investisseurs value-add disposés à faire des rénovations énergétiques et des restructurations.

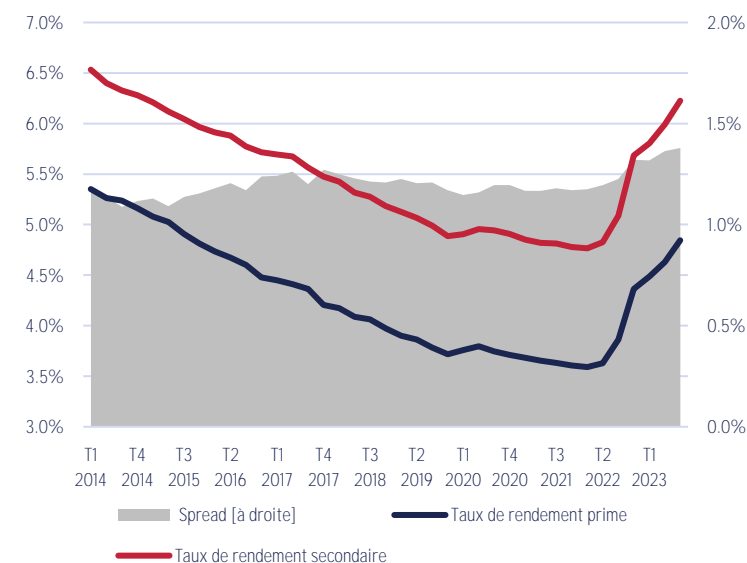
### Volumes d'investissement en Europe (Milliards €)



### Coût total de la dette "All-in" vs Taux de rendement bureau (%) - Europe & UK



### Taux de rendement prime Vs secondaires sur 12 marchés Européens (%)

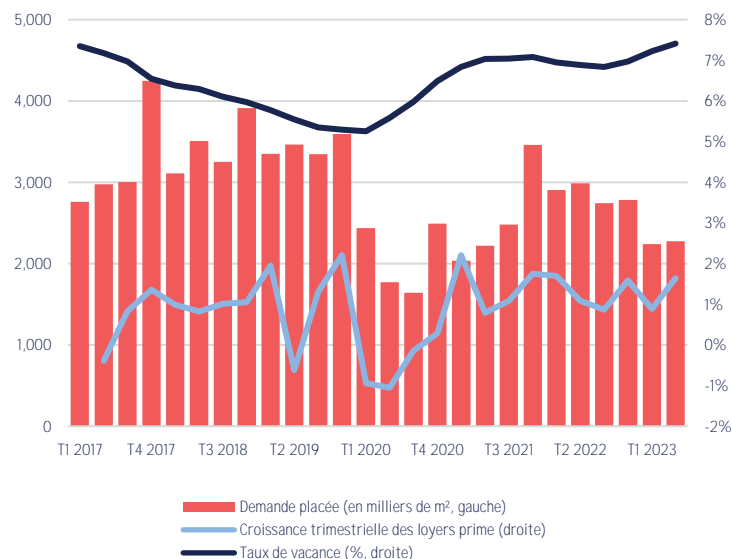


## RETOUR DE LA CROISSANCE DES LOYERS AVEC L'OFFRE LIMITÉE

### SOLIDE CROISSANCE DES LOYERS PRIME POST-COVID À 1,4% PAR TRIMESTRE

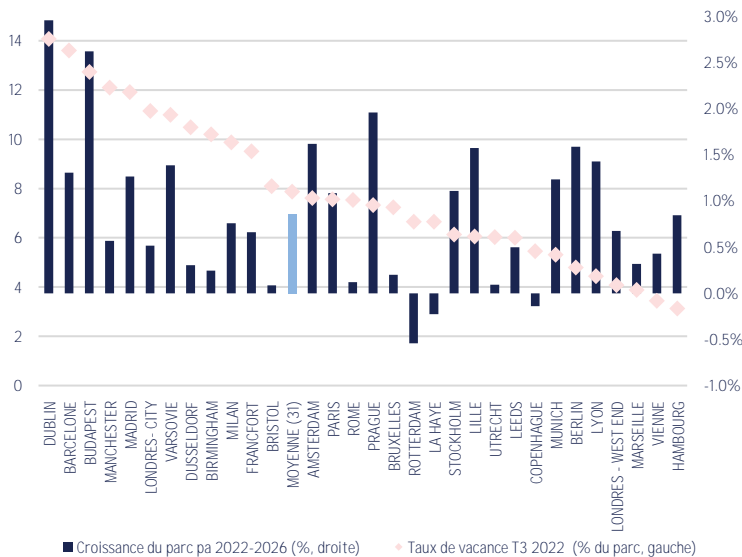
- Les loyers prime ont poursuivi leur rebond après la COVID-19 avec une solide croissance moyenne trimestrielle de 1,4 % au cours des dix derniers trimestres après leur baisse au plus fort de la pandémie en 2020.
- L'offre neuve limitée dans les quartiers centraux des affaires, combinée à une reprise de la demande après le confinement, soutiennent la hausse des loyers prime.
- Si de nombreux utilisateurs ont récemment réduit leurs besoins en surfaces de bureaux, ce sont principalement les sous-marchés périphériques qui ont été affectés, comme La Défense et Canary Wharf.
- Dans les quartiers centraux des affaires, la dynamique de la demande pour les surfaces de qualité reste positive, tirée par l'activité accrue des opérateurs de coworking.
- Les taux de vacance moyens en Europe ont augmenté de 220 pb, passant de leur niveau le plus bas de 5,2 % avant la pandémie au 1T 2020 à 7,4 % au 2T de 2023. Ils devraient continuer d'augmenter en 2024 avant de diminuer à mesure que les nouvelles livraisons commencent à ralentir.

Indicateurs trimestriels pour 32 marchés\* de bureaux en Europe



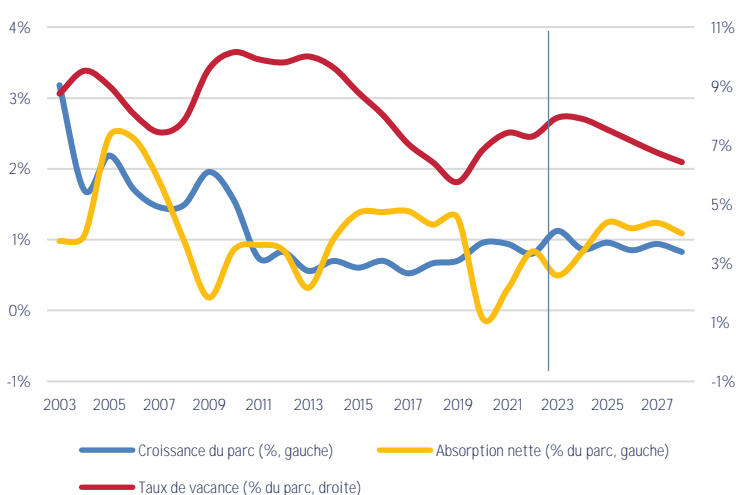
Sources: CBRE, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

Croissance annuelle future du parc (2022-2026) et taux de vacance au 2T 2022 (30 marchés)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

Absorption nette, croissance du parc et taux de vacance pour 30 marchés\* en Europe



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

### LA CROISSANCE DU PARC REDESCEND SOUS LES 1% PAR AN

- Si les inquiétudes se focalisent sur la demande, il est pertinent de noter que du côté de l'offre, les développements de nouvelles surfaces de bureaux devraient rester modérés.
- CBRE prévoit une croissance du parc de 0,9% par an sur les cinq prochaines années pour les 31 marchés où l'estimation est disponible, contre une moyenne historique de 1,3% (2001-2019).
- Les marchés d'Europe centrale sont plus vulnérables avec un taux de vacance actuel élevé et une projection de croissance du parc relativement importante. À contrario, les marchés britanniques et allemands sont mieux positionnés avec une faible croissance attendue du parc.
- De surcroît, le parc de bureau pourrait augmenter moins que prévu :
  - Les coûts de construction en hausse (matériaux et salaires) pourraient détériorer la rentabilité des promoteurs
  - L'accès au financement des nouveaux projets pourrait être plus restreint et se faire à des taux d'emprunt plus élevés.
  - Les nouvelles réglementations énergétiques pourraient inciter davantage à la modernisation des bâtiments existants plutôt qu'à la création de nouvelles surfaces.

### L'ABSORPTION NETTE REVIENT AUX NIVEAUX PRÉ-COVID

- Les prévisions de CBRE indiquent que l'absorption nette devrait dépasser la croissance du parc de bureaux, tirant le taux de vacance moyen des 30 marchés couverts depuis le point haut de 2023/2024 de 7,9% vers des niveaux autour de 6,4% d'ici 2027.
- La propension des entreprises à réduire leur surface de bureaux dépendra dans une grande mesure de la capacité à gérer les pics d'occupation de postes dans la semaine et du succès de l'implémentation du flex office.
- La demande de surfaces de qualité dans les quartiers centraux devrait se renforcer, contribuant au maintien des valeurs locatives, surtout dans un contexte de sous-offre accentué par le report des développements.
- Cependant, les projections d'absorption nette de CBRE n'intègrent probablement pas encore l'impact complet du télétravail et nécessiteraient une analyse plus poussée.

## LES INDICATEURS DE LA DEMANDE EN BUREAUX COMMENCENT À SE STABILISER

### LE TAUX D'USAGE DES BUREAUX SE STABILISE

- Malgré l'augmentation récente du taux de vacance moyen affiché à 7,4 %, les données sur l'utilisation réelle des bureaux montrent une tendance à la stabilisation. Il convient de noter que les sources varient largement et utilisent diverses définitions et points de départ.
- L'indice d'occupation des bureaux européens de JLL s'est stabilisé et se situe à 74 % des niveaux d'avant la pandémie, une amélioration notable par rapport aux 40 % observés pendant les confinements.
- Les données de Savills, qui mesurent les taux d'occupation des bureaux en fonction du nombre moyen d'employés de bureau au cours d'une semaine de travail, montrent une tendance similaire jusqu'en juin 2022.
- La dernière mise à jour disponible de Savills, en février 2023, indique que le taux d'occupation moyen a augmenté à 55 %, ce qui demeure nettement inférieur au niveau de 75 % enregistré avant la COVID-19.
- Les données européennes de Savills sont cohérentes avec les données d'utilisation des bureaux suivies par Remit Consulting au Royaume-Uni pour les mêmes périodes.
- En examinant les données les plus récentes disponibles de JLL et de Remit, l'utilisation des bureaux a commencé à se stabiliser tandis que les entreprises mettent en œuvre les mesures de travail hybride.

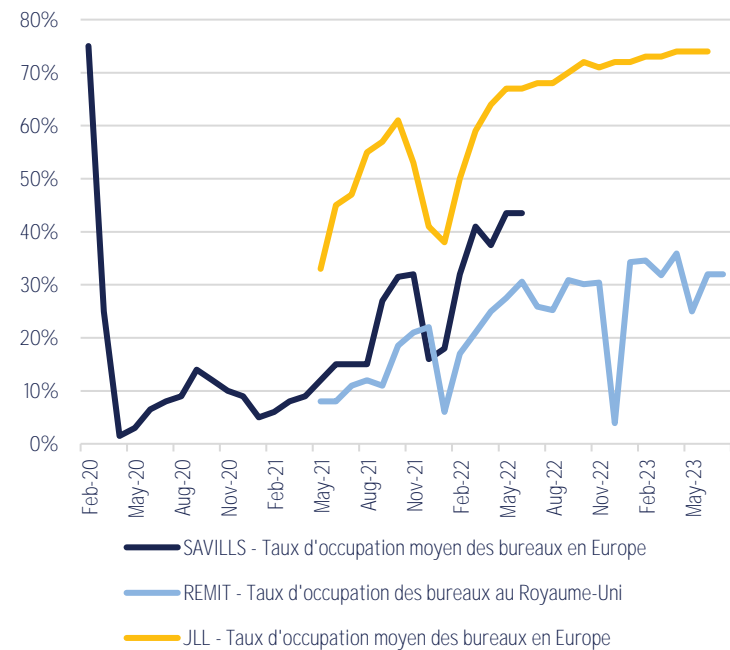
### LE RATIO DE M<sup>2</sup> PAR EMPLOYÉ DEVRAIT AUSSI SE STABILISER

- Comme souligné précédemment, la tendance à long terme de la réduction du ratio de m<sup>2</sup> par employé depuis le début des années 2000 peut être considérée comme une confirmation de la viabilité à long terme du télétravail.
- Cet espace moindre par employé a également favorisé la conversion accrue de l'aménagement traditionnel des bureaux à un aménagement plus souple et mieux doté en services.
- Selon les données historiques de CBRE, la surface moyenne par employé est passé de 10,8 m<sup>2</sup> en 2004 à 9,8 m<sup>2</sup> en 2023.
- Au cours des 20 dernières années, le parc de bureaux a augmenté de 1,1 % en moyenne chaque année, tandis que l'emploi dans les bureaux a augmenté plus rapidement à 1,7 % par année, ce qui a réduit le ratio de surface par employé.
- À partir de 2024, il convient de noter que le ratio de m<sup>2</sup> par employé devrait se stabiliser, car le stock de bureaux et l'emploi devraient tous deux croître à un rythme plus modéré de 0,9 % par an.

### LES DERNIÈRES ENQUÊTES SOULIGNENT LA DIFFÉRENCE DE BESOINS ENTRE SECTEURS

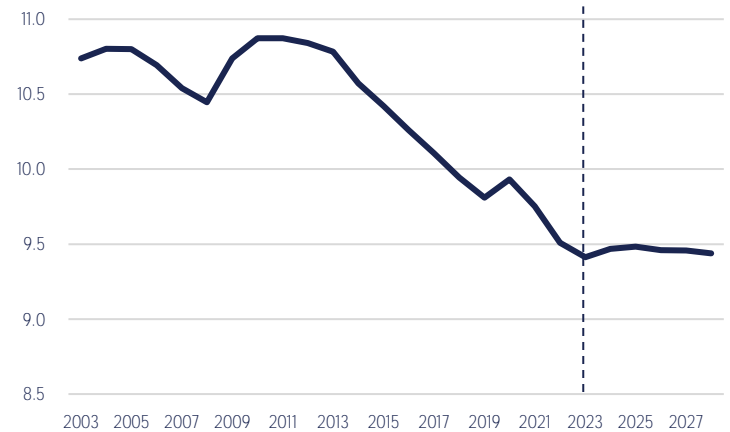
- Une réduction de 18% de la demande de bureaux est prévue au cours des cinq prochaines années sur la base de la dernière enquête Urbanite sur les utilisateurs de bureaux dans 16 pays, couvrant 15 millions de m<sup>2</sup> d'espace occupé.
- Cette dernière réduction projetée de 18 % est semblable aux 17 % prévus dans l'enquête Urbanite de l'an dernier.
- Cependant, la réduction de l'espace de bureau des activités liées à la santé, aux services aux entreprises et aux technologies augmente de 2022 à 2023, tandis que les besoins pour les services bancaires et d'assurance se sont stabilisés.
- D'autre part, la réduction prévue des surfaces de bureau dans les secteurs industriel, juridique, immobilier et commercial a diminué.
- Alors qu'une autre année s'est écoulée depuis la pandémie et l'augmentation du télétravail, l'incidence des changements structurels sur les besoins en bureaux semble être identifié plus précisément entre les secteurs.
- Pour intégrer ces nouvelles données d'enquête à notre cadre d'analyse actuel, nous avons utilisé les résultats d'enquêtes sectorielles pour ajuster nos hypothèses initiales de 2022.

Taux d'occupation des bureaux en Europe et au Royaume-Uni (%)



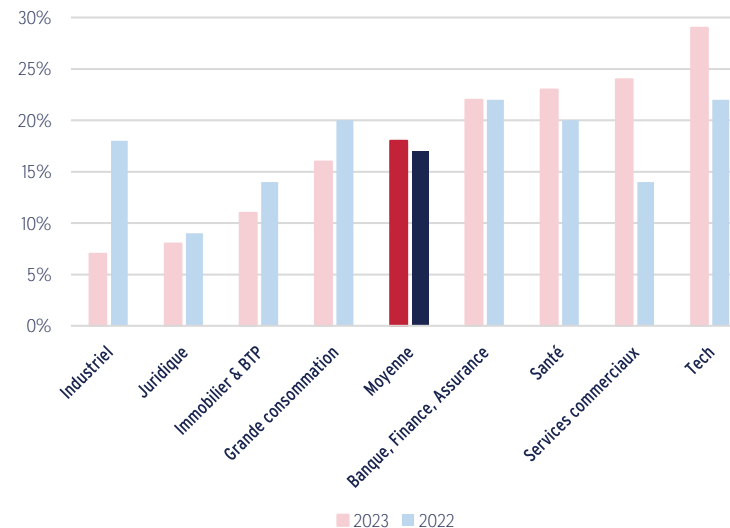
Sources: Savills, Remit, JLL, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

Évolution du ratio m<sup>2</sup> par employé (m<sup>2</sup>, moyenne de 25 marchés)



Sources: CBRE, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

Prévision par secteur de la réduction d'espace bureau à partir du parc actuel



Sources: Urbanite 2023, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

# LA CROISSANCE DE L'EMPLOI EN BUREAUX RESTE SOLIDE TANDIS LES MODES DE TRAVAIL HYBRIDES SE PÉRENNISENT

## L'IMPACT DU TÉLÉTRAVAIL RÉDUIT LA DEMANDE DE -5%

- Selon les dernières données de l'indice des villes d'Urbanite pour 2023-2027, nous avons mis à jour nos prévisions sur l'incidence du télétravail sur la demande de surfaces de bureaux.
- Notre analyse montre une nouvelle diminution de l'emploi de bureaux en raison des aménagements en cours en matière de télétravail. Nos projections pour 2023-2027 sont passées de -4,6 % p.a. à -5,3 % p.a.
- En raison de l'augmentation des mesures en faveur du télétravail, 36,6 % des employés travailleront à domicile d'ici 2027. Comme prévu, ce chiffre reste inférieur à nos prévisions de 37,3 % en 2021, quand l'impact du télétravail se mesurait immédiatement après la pandémie.
- Toutefois, nos résultats pour 2023 marquent une légère augmentation par rapport aux projections de l'année dernière, qui étaient de 35,5% d'ici 2026, les initiatives de modes de travail flexibles se pérennisant.
- Des différences subsistent entre les secteurs d'activités. Une baisse plus importante de la demande de bureaux est prévue dans les secteurs des technologies de l'information et des services aux entreprises, car les employés sont plus susceptibles de télétravailler.

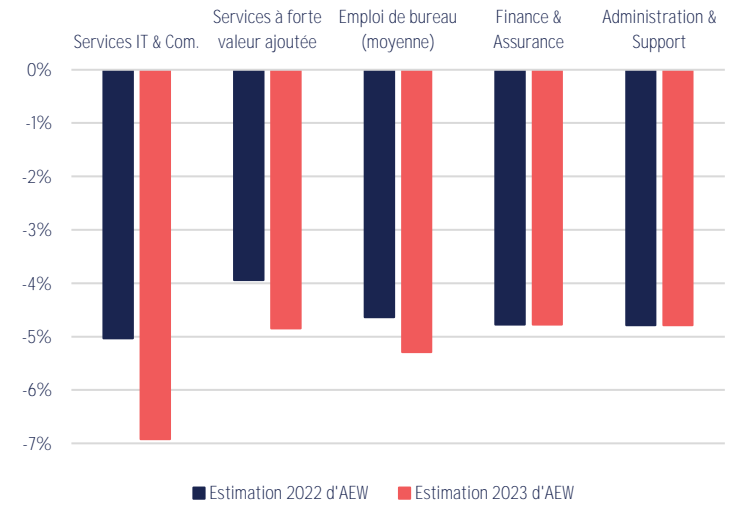
## L'EMPLOI DE BUREAU RÉSISTE À TERME AU TÉLÉTRAVAIL

- Afin d'estimer la croissance de l'emploi de bureaux en tenant compte du télétravail, nous rajustons les projections annualisées d'Oxford Economics pour l'emploi de bureaux en fonction de nos prévisions d'impact du télétravail par ville, pour la période 2023-27.
- Dans l'ensemble des 32 marchés analysés, la croissance moyenne de l'emploi dans les bureaux, après ajustement du télétravail, est passée de 0,8 % l'an dernier à 1,1 % par an. Nous avons conservé les niveaux de congestion du trafic INRIX de 2016 par ville, comme base pour ajuster l'impact global du télétravail pour chaque ville.
- Les pertes de temps, le coût du transport et la diminution globale de la qualité de vie en raison de la congestion sont des raisons clés pour lesquelles les employés se tourneraient davantage vers le télétravail au lieu de se déplacer vers les sites congestionnés.
- La croissance annualisée de l'emploi dans les bureaux (2023-27) à Hambourg, Dublin, Bristol et Rome s'est le plus améliorée par rapport à nos prévisions pour 2022-26.
- À l'inverse, les principaux marchés néerlandais et allemands ont obtenu des résultats inférieurs à la moyenne, tandis que Budapest est la ville la plus affectée par les perspectives de télétravail.

## L'EMPLOI DE BUREAU RESTE LA VARIABLE CLÉ DU CLASSEMENT

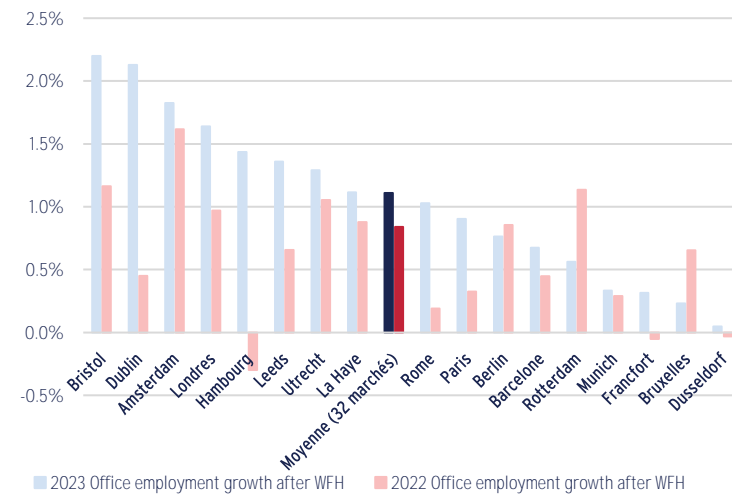
- La comparaison des classements globaux de résilience, entre 2022 et 2023, montre des mouvements importants entre les villes.
- Alors que Hambourg avait connu une forte baisse en 2022, c'est la ville qui a enregistré la plus forte amélioration cette année. Amsterdam reste dans les quatre premières places, tandis que Berlin reste dans les quatre dernières. Par contre, Manchester, Lille et Vienne ont le plus rétrogradé.
- Comme en 2022, le classement global de la résilience pour 2023 a été principalement déterminé par les changements dans la croissance de l'emploi de bureaux ajustée du télétravail, comme c'est le cas pour Hambourg et Rome.
- Les changements dans l'élasticité de la demande de bureaux ont également eu une incidence sur notre classement sur le marché, mais pas de la même ampleur que l'emploi de bureaux. Cela vaut pour Amsterdam et dans une certaine mesure pour Rome.
- Ces deux villes ont enregistré des ratios d'élasticité de la demande plus faibles en raison des variations de l'emploi de bureau et du parc occupé. Plus le ratio est faible, moins la demande est vulnérable aux chocs dans l'emploi de bureau. L'emploi dans les bureaux et l'élasticité de la demande ont un poids respectif de 25% et 20% dans notre classement général, comme indiqué en page suivante.

Impact annuel du télétravail sur la demande en bureaux sur 2023-2027



Sources: Oxford Economics, Urbanite 2021, AEW Research & Strategy, Octobre 2023  
Veuillez noter que les estimations 2023 couvrent la période 2023-27

## Sélection de croissances annuelles de l'emploi de bureau ajustées de l'impact du télétravail sur 2023-2027



Sources: Oxford Economics, Urbanite, Eurostat, AEW Research & Strategy, Octobre 2023  
Veuillez noter que les estimations 2023 couvrent la période 2023-27

## Villes avec les plus grands changements dans le classement

Ville	Variation dans le rang	Croissance de l'emploi de bureau ajusté du télétravail	Elasticité de la demande de bureaux
Hambourg	+15	+23	+1
Rome	+9	+13	+12
Amsterdam	+7	-1	+15
Varsovie	+5	-1	+2
Manchester	-7	-8	-1
Lille	-7	+3	-2
Vienna	-6	-6	-7
Berlin	-6	-9	+8

Sources: CBRE, IRIX, Oxford Economics, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

## SCORING DE RÉSILIENCE DES MARCHÉS DE BUREAUX EN EUROPE

Notre classement de résilience pour les marchés de bureaux en Europe se base sur les données quantitatives de tendances de marché, dont l'impact potentiel du télétravail, en pondérant cinq indicateurs clés de l'offre et de la demande pour les 32 marchés en Europe ci-dessous.

2023	Croissance de l'emploi de bureau ajusté du télétravail	Taux de vacance au 2T23 (%)	Croissance annuelle du parc de bureaux 2023-27 (%)	Ratio coût-efficacité des employés de bureau	Elasticité de la demande de bureaux 2002-2023	Classement général
Copenhague	1	7	4	2	16	1
Bristol	2	19	5	29	1	2
La Haye	14	9	3	3	4	3
Utrecht	11	8	6	6	10	4
Hambourg	9	1	18	11	18	5
Stockholm	4	12	20	13	9	6
Rotterdam	26	13	2	7	7	7
Marseille	20	4	11	12	15	8
Rome	16	17	7	16	3	9
Amsterdam	5	15	29	4	6	10
Leeds	10	10	13	28	11	11
Edimbourg	23	20	1	30	20	12
Vienne	28	2	12	9	21	13
Lyon	6	6	25	14	28	14
Birmingham	12	24	9	32	2	15
Londres	7	27	14	27	14	16
Bruxelles	31	18	8	5	19	17
Berlin	24	3	28	17	8	18
Milan	19	22	17	19	13	19
Manchester	13	29	15	24	5	20
Munich	29	5	21	18	22	21
Dusseldorf	32	23	10	8	12	22
Francfort	30	21	16	15	17	23
Paris	21	16	19	23	26	24
Dublin	3	32	32	1	24	25
Varsovie	8	25	24	21	29	26
Madrid	22	26	22	25	23	27
Lille	15	11	26	10	32	28
Glasgow	17	28	27	26	25	29
Barcelone	25	31	23	22	27	30
Prague	27	14	30	20	31	31
Budapest	18	30	31	31	30	32

Variable	Poids	Méthodologie
1. Croissance de l'emploi de bureau ajusté du télétravail	25%	Estimée en soustrayant l'impact du télétravail sur la croissance annuelle de l'emploi de bureau dans le scénario de base pour obtenir la croissance annuelle de l'emploi de bureau post-télétravail pour la période 2023-27
2. Taux de vacance au 2T23 (%)	20%	Taux de vacance du marché des bureaux au 2e trimestre 2023 en % du parc de bureaux (hors sous-locations)
3. Croissance annuelle du parc de bureaux 2023-27 (%)	25%	Projection de la croissance annualisée du parc de bureaux pour la période 2023-27
4. Ratio coût-efficacité des employés de bureau	10%	Calculé en prenant la valeur ajoutée brute d'un employé de bureau (en EUR) et en la divisant par les coûts d'occupation (EUR/an) en supposant un espace moyen (en m²) utilisé par un employé de bureau
5. Elasticité de la demande de bureaux 2002-2023	20%	L'élasticité est le rapport entre la variation de l'emploi de bureau et le parc occupé sur une base historique (2002 - 2023)

Sources: CBRE, IRIX, Oxford Economics, AEW Research & Strategy, Octobre 2023

## À PROPOS D'AEW

Le groupe AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil\* en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 80,3 Mds€ d'actifs sous gestion au 30 juin 2023. Le groupe AEW compte plus de 890 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le groupe AEW représente la plate-forme d'investment management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 30 juin 2023, AEW gère en Europe 2 38,9 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 23 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant plus de 8,4 Mds€, qui classent AEW parmi les cinq plus grands acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte plus de 485 collaborateurs répartis dans 12 bureaux et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, le groupe AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de 21 Mds€ en Europe.

## CONTACTS - RECHERCHE & STRATÉGIE



**HANS VRENSEN CFA, CRE**  
Head of Research & Strategy  
Tel +44 (0)20 7016 4753  
[hans.vrensen@eu.aew.com](mailto:hans.vrensen@eu.aew.com)



**IRÈNE FOSSÉ MSC**  
Director  
Tel +33 (0)1 78 40 95 07  
[irene.fosse@eu.aew.com](mailto:irene.fosse@eu.aew.com)



**ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA**  
Associate  
Tel +44 (0)78 8783 3872  
[alexey.zhukovskiy@eu.aew.com](mailto:alexey.zhukovskiy@eu.aew.com)



**KEN BACCAM MSC**  
Director  
Tel +33 (0)1 78 40 92 66  
[ken.baccam@eu.aew.com](mailto:ken.baccam@eu.aew.com)



**RUSLANA GOLEMDJIEVA**  
Analyst  
Tel +44 (0)20 7016 4832  
[ruslana.golemdjieva@eu.aew.com](mailto:ruslana.golemdjieva@eu.aew.com)



**ISMAIL MEJRI**  
Data Analyst  
Tel +33 (0)1 78 40 39 81  
[ismail.mejri@eu.aew.com](mailto:ismail.mejri@eu.aew.com)

## CONTACTS - INVESTOR RELATIONS



**ALEX GRIFFITHS**  
Managing Director  
Tel. +44 (0)20 7016 4840  
[alex.griffiths@eu.aew.com](mailto:alex.griffiths@eu.aew.com)



**BIANCA KRAUS**  
Managing Director  
Tel. +49 893 090 80 710  
[bianca.kraus@eu.aew.com](mailto:bianca.kraus@eu.aew.com)



**MATILDA WILLIAMS**  
Director  
Tel. +44 (0)7795 374 668  
[matilda.williams@eu.aew.com](mailto:matilda.williams@eu.aew.com)



**EMMANUEL BRECHARD**  
Director  
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53  
[emmanuel.brechard@eu.aew.com](mailto:emmanuel.brechard@eu.aew.com)

**LONDON**  
AEW  
33 Jermyn Street  
London, SW1Y 6DN  
UK

**PARIS**  
AEW  
43 Avenue Pierre-Mendès France  
75013 Paris  
FRANCE

**DÜSSELDORF**  
AEW  
Steinstraße. 1-3  
D-40212 Düsseldorf  
GERMANY

<sup>1</sup> Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales de la société AEW Europe SA en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société affiliée AEW Europe SA et ses filiales. AEW Capital Management est la société soeur d'AEW Europe SA qui sont détenues par Natixis Investment Managers. Rien ne garantit qu'une prédiction, une projection ou une prévision se réalisera.

<sup>2</sup> Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW Europe LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.a.r.l.

<sup>3</sup> AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007) pour l'ensemble de l'activité institutionnelle et grand public du groupe AEW en France.

<sup>4</sup> Classement ASPIM « Les fonds immobiliers grand public en 2022 » selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public.

\* Source: Institutional Real Estate Inc., Global Investment Managers 2022 Special Report

# Mentions légales

Le présent document est fourni uniquement à des fins d'information aux prestataires de services d'investissement ou aux autres Clients Professionnels ou Investisseurs Qualifiés et, lorsque la réglementation locale l'exige, uniquement sur demande écrite de leur part. Le présent document ne peut pas être utilisé auprès des clients non-professionnels. Il relève de la responsabilité de chaque prestataire de services d'investissement de s'assurer que l'offre ou la vente de titres de fonds d'investissement ou de services d'investissement de tiers à ses clients respecte la législation nationale applicable.

Pour obtenir un résumé des droits des investisseurs dans la langue officielle de votre juridiction, veuillez consulter la section de documentation légale du site web ([im.natixis.com/intl/intl-fund-documents](http://im.natixis.com/intl/intl-fund-documents))

**En France:** Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers International - Société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 90-009, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 329 450 738. Siège social: 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris.

**Au Luxembourg:** Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A. – Société de gestion luxembourgeoise agréée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier, société anonyme immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B115843. 2, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

**En Belgique:** Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers S.A., Belgian Branch, Gare Maritime, Rue Picard 7, Bte 100, 1000 Bruxelles, Belgique

**En Suisse** Le présent document est fourni par Natixis Investment Managers, Switzerland Sarl, Rue du Vieux Collège 10, 1204 Genève, Suisse ou son bureau de représentation à Zurich, Schweizergasse 6, 8001 Zürich.

Les entités susmentionnées sont des unités de développement commercial de Natixis Investment Managers, la holding d'un ensemble divers d'entités de gestion et de distribution de placements spécialisés présentes dans le monde entier. Les filiales de gestion et de distribution de Natixis Investment Managers mènent des activités réglementées uniquement dans et à partir des pays où elles sont autorisées. Les services qu'elles proposent et les produits qu'elles gèrent ne s'adressent pas à tous les investisseurs dans tous les pays.

Bien que Natixis Investment Managers considère les informations fournies dans le présent document comme fiables, y compris celles des tierces parties, elle ne garantit pas l'exactitude, l'adéquation ou le caractère complet de ces informations.

La remise du présent document et/ou une référence à des valeurs mobilières, des secteurs ou des marchés spécifiques dans le présent document ne constitue en aucun cas un conseil en investissement, une recommandation ou une sollicitation d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ou une offre de services. Les investisseurs doivent examiner attentivement les objectifs d'investissements, les risques et les frais relatifs à tout investissement avant d'investir. Les analyses et les opinions mentionnées dans le présent document représentent le point de vue de (des) l'auteur (s) référencé(s). Elles sont émises à la date indiquée, sont susceptibles de changer et ne sauraient être interprétées comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Le présent document ne peut pas être distribué, publié ou reproduit, en totalité ou en partie.

Tous les montants indiqués sont exprimés en USD, sauf indication contraire.

Natixis investment managers peut décider de cesser la commercialisation de ce fonds conformément à la législation applicable