



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

FRANCE - S1 2021





CONTEXTE DE MARCHÉ

FRANCE - S1 2021

CONTEXTE DE MARCHÉ

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

UN PREMIER SEMESTRE 2021 EN DEMI-TEINTE

Entre les confinements de novembre 2020 et d'avril 2021, l'hiver 2021 aura été marqué par les restrictions sanitaires. Depuis début mai, les indicateurs économiques font état d'une nette reprise, particulièrement soutenue par la consommation des ménages.

Après une baisse importante (-8,7%) en avril due au 3ème confinement, la consommation des ménages a fortement rebondi en mai (+10,4%) avec la réouverture des magasins et la fin des restrictions de déplacements.

UNE REPRISE ATTENDUE PLUS FORTE EN FRANCE

La France, bien que particulièrement touchée par la crise sanitaire (-8,2%) par rapport à la moyenne européenne (-6,7%), devrait toutefois connaître une reprise plus importante.

Ainsi, le gouvernement français a revu à la hausse ses prévisions de croissance à +6% en 2021 (contre -8% en 2020), en accord avec l'INSEE et la Commission européenne, tandis que la moyenne européenne devrait s'établir à +4,3%.

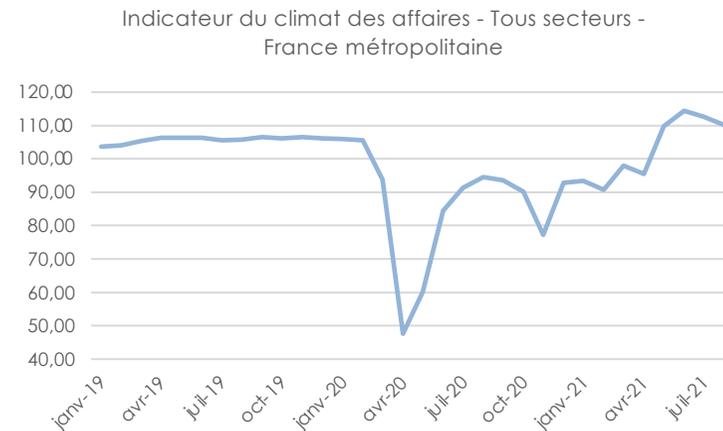
Fin 2021, l'activité économique française pourrait ainsi retrouver son niveau d'avant crise.

UN RETOUR DE LA CONFIANCE DES MÉNAGES ET DES ENTREPRISES

La sortie du confinement d'avril et la vaccination ont renforcé la confiance des entreprises et des ménages envers une amélioration de la situation sanitaire.

En juin, le climat des affaires se situait au plus haut depuis 2007 (114,4) et la confiance des ménages a retrouvé son niveau d'avant-crise.

Le solde d'opinion des chefs d'entreprise sur les perspectives d'activité est repassé au-dessus de sa moyenne de longue période pour la première fois depuis février 2020. En août, l'investissement des entreprises est en hausse de +2,4%, dépassant son niveau pré-Covid.





COMMERCE DE DÉTAIL

FRANCE - S1 2021

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE DE DÉTAIL

UN SEMESTRE IMPACTÉ PAR LES FERMETURES

Au premier semestre 2021, l'activité du commerce spécialisé s'établit à +7,7% par rapport à 2020 (source : Procos), tirée par l'alimentaire spécialisé (+40,0%) et l'équipement de la maison (+23,2%). Le confinement d'avril et la fermeture des magasins, en particulier les centres commerciaux, aura toutefois impacté les autres activités avec des chiffres d'affaires qui demeurent en retrait par rapport à l'année précédente.

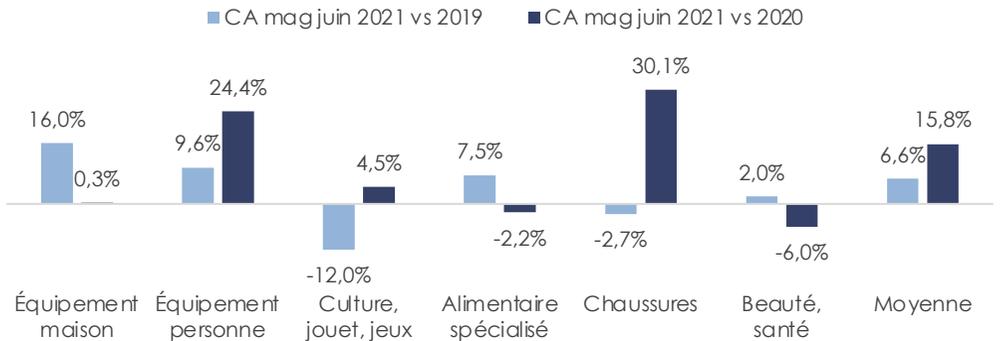
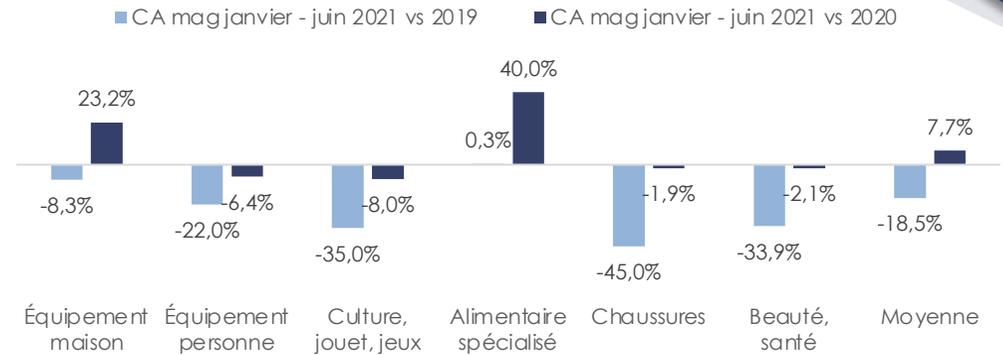
Le retard par rapport à 2019 reste important : -18,5% en moyenne pour l'ensemble du commerce spécialisé, avec l'intégralité des secteurs en négatif hormis l'alimentaire spécialisé à +0,3%.

VERS UNE REPRISE DE L'ACTIVITÉ DU COMMERCE SPÉCIALISÉ ?

La réouverture des magasins fin mai, associée à la période estivale et le déploiement de la vaccination a permis une reprise dynamique.

L'activité des magasins surperforme de +15,8% vs juin 2020 et de +6,6% vs juin 2019. Les secteurs de l'équipement de la personne et de la chaussure ont connu un net rattrapage, avec respectivement +24,4% et +30,1% par rapport à juin 2020, boostés par les soldes.

Évolution en % des CA magasins



Source : Panel Procos

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE DE DÉTAIL

Alimentation

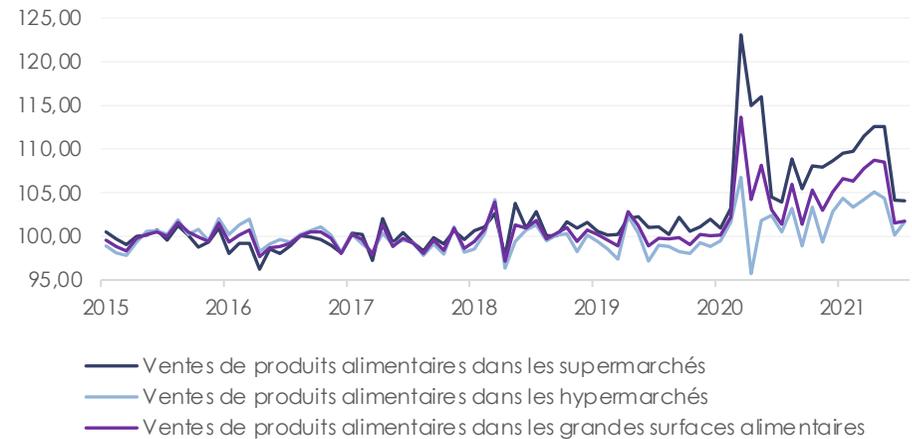
Les ventes de produits alimentaires se sont fortement accélérées sur le début d'année 2021. Cette hausse fait suite suite à la fermeture des bars et restaurants le 29 octobre 2020 et au report de la consommation alimentaire hors domicile vers la consommation à domicile.

Le phénomène inverse s'est constaté à la réouverture des terrasses le 19 mai et des restaurants le 9 juin. Les ventes alimentaires ont alors reculé (-6,4% en juin vs mai) pour revenir au niveau de septembre 2020.

Plébiscité par les consommateurs depuis le début de la crise, les supermarchés et magasins de proximité ont toujours le vent en poupe en 2021.

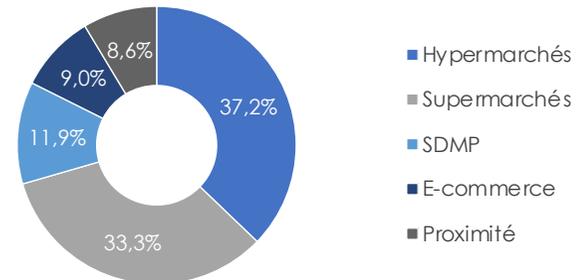
L'e-commerce alimentaire (drive, livraison à domicile) demeure le circuit le plus dynamique. Avec une croissance annuelle de +10% (Nielsen, données arrêtées au 13 juin 2021), il atteint 9% des ventes de PGC-FLS et dépasse le commerce de proximité (8,4%). Tous les formats connaissent une forte croissance : les ventes du drive progressent de +9%, le drive piéton de +44%, la livraison à domicile de +20%.

Vente de produits alimentaires
hypermarchés vs supermarchés - référence 100 en 2015



Source : INSEE

Part de marché du secteur alimentaire (valeur)
PGC-FLS - 13 juin 2021



Source : Nielsen

CONTEXTE DE MARCHÉ

COMMERCE DE DÉTAIL

Équipement de la personne

L'équipement de la personne demeure fortement impacté par la fermeture des commerces non essentiels et de la baisse des dépenses liées aux activités sociales des consommateurs (travail, sorties...).

Sur le premier semestre 2021, le chiffre d'affaires du secteur recule de -6,4% par rapport au S1 2020 et de -22% comparé au S1 2019 (Procos).

Toutefois, le secteur a fortement bénéficié de la réouverture des magasins en mai et des soldes fin juin (reportées en juillet l'année dernière). Ainsi, l'activité enregistre une hausse de +24,4% en juin 2021 vs juin 2020, et +9,6% vs juin 2019.

Équipement de la maison

L'équipement de la maison a été moins impacté par les fermetures car de nombreuses activités sont considérées comme essentielles (informatique, électroménager, jardinerie, bricolage...).

Le secteur continue de bénéficier des bonnes tendances depuis le début de la crise et enregistre une forte dynamique sur le premier semestre 2021 (+23,2% vs 1S 2020).

À la réouverture des magasins, les CA du secteur dépassent largement leur niveau de 2019 (+16% en juin), attestant de l'effet Covid et de l'attrait des consommateurs pour améliorer leur logement dans le contexte sanitaire actuel.

Restauration

Sans surprise, la restauration demeure l'activité la plus fragilisée par la crise. Sur l'année 2020, le secteur a enregistré un recul de -38% en valeur (panel NPD Group). Au premier trimestre 2021, le chiffre d'affaires reculait de -89% par rapport au T1 2020.

Face aux fermetures successives, les restaurateurs se sont adaptés en déployant massivement les services de livraison, de vente à emporter et de drive. Dans ce contexte, la restauration rapide tire son épingle du jeu. Mieux préparée, elle a gagné 7 points de parts de marché en 2020 et totalisait 43% de la fréquentation de la restauration hors domicile (vs 36% en 2019).

Très attendue, la réouverture des terrasses et des restaurants en mai et juin devrait permettre aux restaurateurs de sortir la tête de l'eau sur la deuxième partie de l'année. La reprise reste toutefois à confirmer car le secteur reste fortement dépendant des comportements liés à la crise sanitaires : déploiement de la vaccination, déplacements réduits des consommateurs, essor de nouvelles habitudes de consommation, télétravail...

Culture et loisirs

Après plusieurs mois de fermetures, les établissements culturels et de loisirs se sont déconfinés par étapes avec un protocole sanitaire adapté au cas par cas.

Les musées, cinémas, zoos, théâtre et autres espaces culturels ont pu rouvrir leurs portes le 19 mai. Les parcs d'attraction et fêtes foraines ont quant à eux rouvert à partir du 9 juin.



E-COMMERCE

FRANCE - S1 2021

CONTEXTE DE MARCHÉ

E-commerce

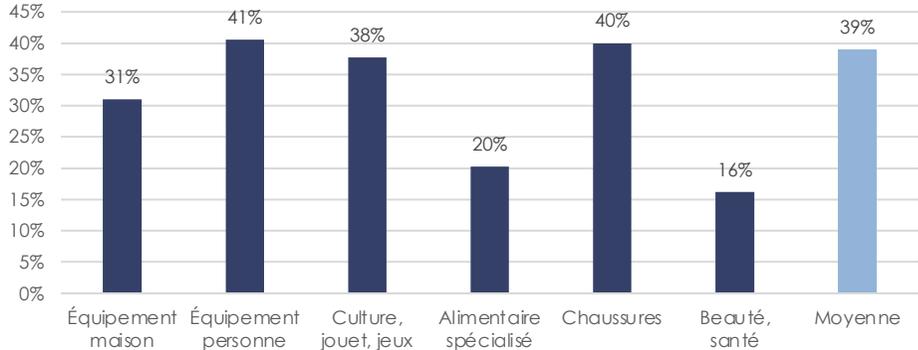
UNE DYNAMIQUE SOUTENUE PAR LA FERMETURE DES MAGASINS

Le e-commerce a connu une forte croissance sur le premier semestre 2021, soutenue par la fermeture des points de vente physiques et la transformation accélérée des enseignes vers le omnicanal. Les ventes web tous secteurs confondus ont ainsi connu une hausse de 38,9% comparé au 1S 2020 (panel Procos). Selon la Fevad, les ventes internet des commerces physiques ont progressé 2 fois plus rapidement que la moyenne du marché, et 3 fois plus vite que celle des sites pure-players.

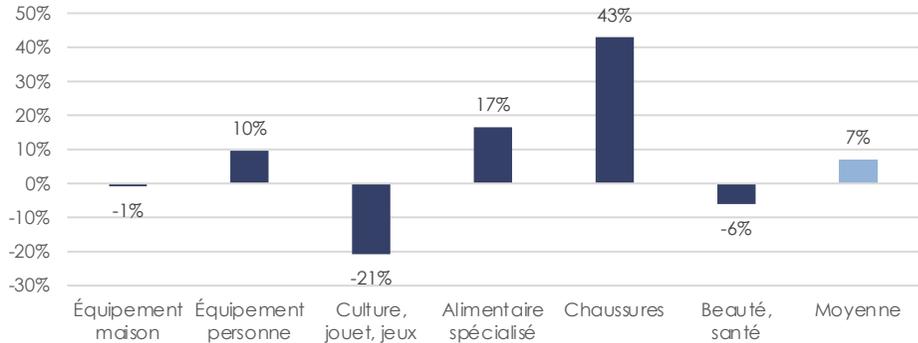
Néanmoins, cette dynamique n'aura pas permis de compenser les pertes engendrées par les fermetures. Le chiffre d'affaires des enseignes du commerce spécialisé (magasins + web) aura accusé d'une baisse de -15 % en moyenne durant le premier semestre 2021 comparé à 2019.

Ce constat fait état de la résilience du commerce physique face au développement des outils et services digitaux. Ainsi, la réouverture des points de vente en mai 2021 a fortement impacté le e-commerce qui, habitué à des croissances mensuelles de plus de +50%, n'a connu une hausse de seulement +7% en juin 2021 par rapport à juin 2020.

Evolution des CA web en % du 1er Janvier au 30 juin 2021 vs même période en 2020



Evolution des CA web en % en juin 2021 vs juin 2020



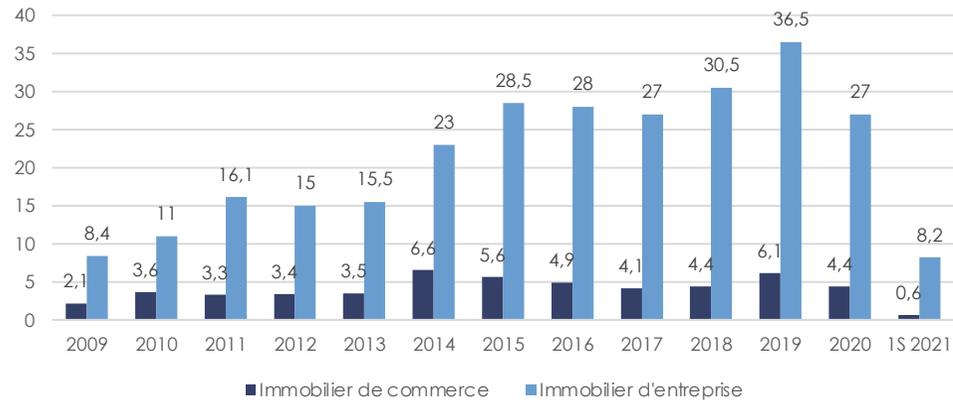


MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE

FRANCE - S1 2021

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

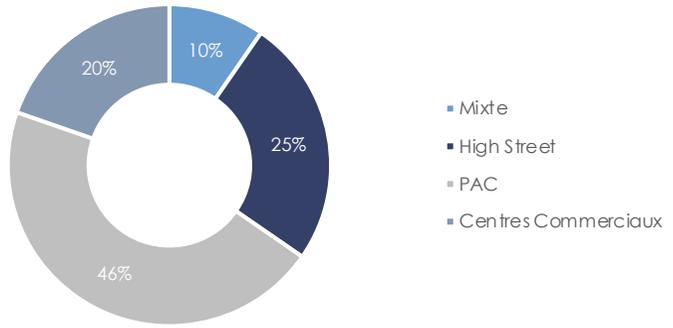
EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER DE COMMERCE PAR SEMESTRE (MDS €)



Volumes investis par typologie d'actif au 1S 2021



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

UN NET RALENTISSEMENT DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'immobilier d'entreprise a subi un net ralentissement. En effet, la tendance est à la baisse significative des engagements sur l'ensemble des classes d'actifs, hormis la classe d'actif « Logistiques et Activités » :

- Bureaux : avec près de 5,5 Mds €, le marché des bureaux a été caractérisé par une baisse d'environ 30% des volumes investis. 3 opérations significatives ont été enregistrées : SHIFT Issy-les-Moulineaux, Tour Altaïs - Montreuil, Le Millénaire 1 – Paris 19^e. Le marché des Bureaux représente environ près des 2/3 des engagements totaux.
- Logistiques et Activités : un premier semestre dynamique avec plus de 2 Mds € investis (soit un niveau de volume quasi-identique à celui de l'année précédente), place cette classe d'actifs en seconde position après les Bureaux, en termes de part de marché (26%).
- Commerces : la période hivernale a été compliquée pour les commerces. Cette classe d'actifs a été fortement affectée par les confinements, et les restrictions sanitaires. L'attentisme des investisseurs s'est accru lors du 1^{er} semestre.
- À peine 670 M€ ont été investis au premier semestre 2021. Si le marché de l'investissement avait connu une certaine crispation lors du 1^{er} semestre 2020, les engagements avaient tout de même dépassé les 2 Mds € grâce notamment à deux opérations significatives : La cession d'Unibail-Rodamco-Westfield À La Française et Crédit Agricole Assurances pour un montant de près de 1,1 Mds €, et l'acquisition de Mata Capital du CIFA Center à Aubervilliers pour un montant de 225 M€.

UNE BAISSÉ DES VOLUMES LIÉE À L'ABSENCE DE MEGADEALS, MAIS DE BELLES PERSPECTIVES POUR LE SECOND SEMESTRE

Il s'agit d'une réelle contre-performance en termes de volumes d'investissement, puisque les engagements sont aussi faibles que ceux atteints lors de la crise financière en 2009.

Ce ralentissement est lié :

- Évidemment aux confinements successifs, et aux restrictions sanitaires ;
- Une forte aversion des investisseurs qui s'interrogeaient surtout lors du premier trimestre sur l'évolution et les mutations du commerce à venir et sur la gestion avec les locataires de cette période de fermeture ;
- Une baisse du nombre d'opérations de taille significative : lors du premier semestre, une seule opération de plus de 100 M€ a été concrétisée. IREIT a acquis un portefeuille de 27 magasins Décathlon pour un montant de 122,3 M€.
- Un allongement significatif des négociations liée à :
 - Une exigence de plus en plus accrue des investisseurs sur la qualité des actifs et la documentation fournie.
 - Une aversion des banques envers certaines classes d'actifs telles que le commerce et l'hôtellerie s'est accentuée sur le premier trimestre 2021, rendant l'accès à la dette plus difficile et de fait, diminuant le nombre d'investisseurs pratiquant un fort effet de levier. Cette aversion se traduit par l'imposition de certains critères imposés par les banques :

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DE COMMERCE

- Une limitation de la durée de l'emprunt et du niveau d'endettement,
 - Une augmentation de l'apport en fonds propres,
 - Une légère augmentation de la prime de risque,
 - Une exigence plus accrue sur la qualité des actifs de la part des banques et sur le sous-jacent avec en outre un nombre de dossiers acceptés en comité en forte baisse. En outre, certaines banques privilégient les clients déjà connus au sein de leur établissement et refusent les « nouveaux » clients.
- Une stratégie défensive de certains bailleurs : afin d'éviter une décote sur le prix et une décorrélation avec la valeur d'expertise, certains bailleurs ont préféré retarder leur arbitrage ou retirer leur actif du marché

Ainsi, les volumes ont chuté significativement de 67% entre juin 2020 et juin 2021. La part de marché du commerce est au plus bas, avec seulement 8% des volumes investis totaux.

Néanmoins, malgré cette contre-performance, le ciel semble s'éclaircir depuis la fin du 2T 2021.

Une meilleure couverture vaccinale et l'éloignement des périodes de confinement devraient permettre d'envisager un second semestre avec plus d'optimisme.

En outre, si la taille était un frein à la fin 2020 et lors du premier trimestre 2021, l'appétence des investisseurs pour les opérations plus significatives est de retour lors du 2T 2021. Des opérations majeures en cours devraient permettre d'améliorer le niveau des engagements lors du second semestre : le portefeuille de centres commerciaux cédés par Wereldhave (300 M€), l'acquisition de deux hypermarchés Casino (acquisition par M&G Real Estate – 124 M€), un portefeuille de Decathlon,

un portefeuille de Quick/Burger King ou encore la JV qui sera finalisée entre Altarea et Crédit Agricole Assurances.

L'intérêt des investisseurs et notamment « institutionnels » est grandissement depuis la fin du 2T et porte désormais vers la classe d'actifs « Périphérie » et/ou des actifs bénéficiant de revenus locatifs sécurisés avec entre autres des activités dites « essentielles » (alimentaire, etc.).

Enfin, compte tenu de la forte compression des taux de rendement sur la classe d'actifs « Logistiques », entre 3,5% et 4% sur les actifs Core, les investisseurs reviennent sur le Commerce afin de bénéficier d'un couple de rendement/risque plus attractif.

Concernant l'évolution des taux de rendement, l'écart entre les taux Prime et Secondaires se creuse, les investisseurs privilégiant les actifs sécurisés.

Les taux de rendement Prime sur le commerce n'ont pas connu une réelle évolution depuis fin 2020. En effet, les bailleurs ont adopté une stratégie dite défensive soit en retirant leurs actifs du marché, soit en attendant une fenêtre de tir plus adaptée. En outre, peu de bailleurs ont été contraints à céder pour des problématiques de covenant.

Le faible nombre de transactions sur les centres commerciaux ne permet pas d'avoir un réel reflet de l'évolution des taux de rendement.

En périphérie, les taux de rendement observés se situent entre 5,5% et 6% pour des produits dits Core+. Des transactions sur des stand alone ont également affiché sur cette même fourchette de taux, avec des baux bénéficiant des durées fermes (Mr Bricolage Auxerre, Roche Bobois Orgeval...).

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT CENTRES COMMERCIAUX

UN MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX « ATONE »

L'année 2020 avait été marquée par une opération majeure : la cession d'Unibail-Rodamco-Westfield (5 grands centres Aéroville, So Ouest, Rennes Alma, Toison d'Or et Confluence) dans le cadre d'une création d'une JV avec des acteurs français tels que La Française et Crédit Agricole Assurances (54,2% de la nouvelle JV et URW 45,8%) pour un montant de 1,1 M€.

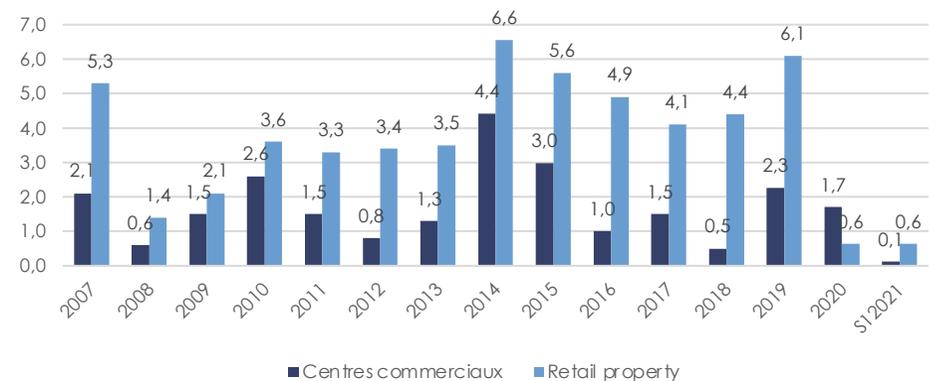
La classe d'actifs « Centres Commerciaux » avait par conséquent enregistré des performances honorables.

En revanche, lors du premier semestre 2021, le marché été relativement atone avec à peine 100 M€ transactés.

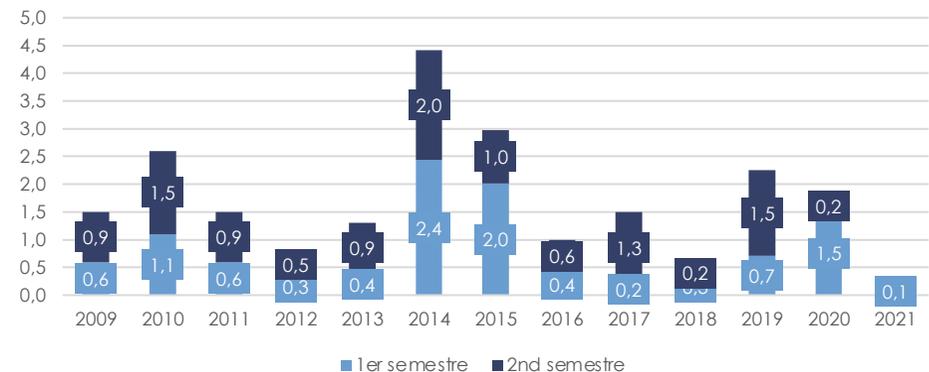
La foncière Hammerson a poursuivi sa politique d'arbitrage d'actifs dits non stratégiques en cédant ses parts minoritaires à Allianz : 10% dans Nice Etoile et 5% dans Espace Saint-Quentin. Ces deux transactions constituent l'essentiel des engagements avec 58,6 M€.

Deux transactions majeures signées lors du 3T vont améliorer le niveau des engagements : la vente de 6 centres commerciaux de Wereldhave à Lighthouse Capital pour un montant de 300 M€ et l'acquisition de deux hypermarchés Casino par M&G Real Estate pour un montant de plus de 120 M€.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN CENTRES COMMERCIAUX PAR SEMESTRE (MDS €)



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

CENTRES COMMERCIAUX



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN CENTRES COMMERCIAUX AU 1S 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
ESPACE SAINT-QUENTIN	5 PLACE COLBERT, MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	ALLIANZ FRANCE	HAMMERSON FRANCE SAS	VENTE D'ACTIF	T1 2021	36 375 m ²	N/C	32 600 000 €
NICÉTOILE	30 AVENUE JEAN MÉDECIN, NICE	ALLIANZ FRANCE	HAMMERSON FRANCE SAS	VENTE D'ACTIF	T1 2021	17 407 m ²	N/C	26 000 000 €
LE CARRÉ LOUVAIN	12 RUE SAINTE-CROIX, SARREGUEMINES	SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BASSIN LORRAIN	AMUNDI	VENTE D'ACTIF	T1 2021	N/C	N/C	1 880 000 €
LA COUPOLE	22 BOULEVARD GAMBETTA, NÎMES	N/C	0	VENTE D'ACTIF	T2 2021	15 000 m ²	N/C	- €

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

UN PREMIER SEMESTRE PLUTÔT DYNAMIQUE EN PÉRIPHÉRIE

Les volumes d'investissement avaient atteint environ 680 M€ en 2020, soit une hausse de 17% par rapport à 2019, néanmoins encore loin des niveaux d'engagements enregistrés entre 2015 et 2018, dépassant la barre du milliard d'euros.

Lors du premier semestre 2021, le marché de la Périphérie a été plutôt dynamique avec environ 300 M€ investis.

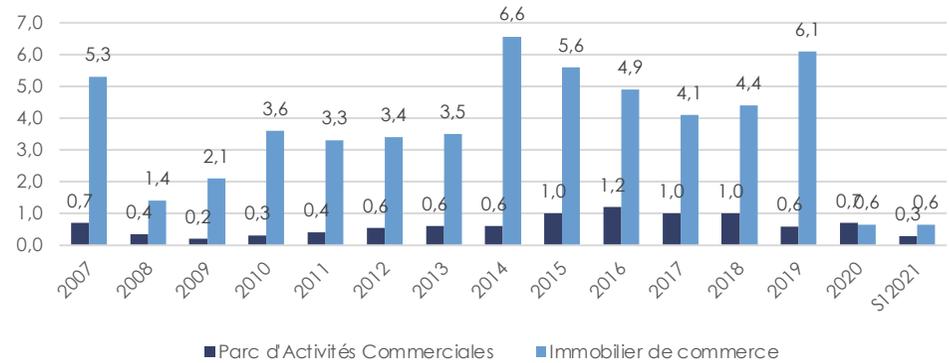
Une transaction majeure a contribué à cette belle performance : l'acquisition de 27 Decathlon par la foncière IREIT Global pour un montant dépassant les 120 M€.

L'appétence des investisseurs envers la Périphérie est présente. Les investisseurs recherchent clairement des retails parks structurés ou des moyennes surfaces dites « Stand Alone » bénéficiant de revenus dits sécurisés.

Leur recherche porte sur des actifs bénéficiant d'une réelle sécurité locative (exigence sur les activités : alimentaire, discount, etc. ou des baux avec des durées fermes).

Plusieurs transactions majeures en cours devraient démontrer cette appétence des investisseurs institutionnels et privés lors du second semestre et d'atteindre un niveau d'engagements honorable.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES PAR SEMESTRE (MDS €)



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES



TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN PARCS D'ACTIVITÉS COMMERCIALES AU 1S 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
PORTEFEUILLE DE 27 MAGASINS DÉCATHLON		IREIT Global	DECATHLON	PORTEFEUILLE	T2 2021	95 477 m ²	6,8%	122 500 000 €
17 CONCESSIONS DU GROUPE BODEMER	Portefeuille	Epopée Gestion	BODEMER	PORTEFEUILLE	T2 2021	50 000 m ²	N/C	35 000 000 €
PAC Nanteuil (Au Bureau, C&A, Chaussée, Chocolat Réauté, GEMO) + Hypermarché Casino (Amiens)	NANTEUIL-LÈS-MEAUX	VAL BRIE PICARDIE INVESTISSEMENT	NC	VENTE D'ACTIF	T2 2021	4 900 m ²	N/C	24 000 000 €
CASINO BORDEAUX	BORDEAUX	INTER GESTION REIM	0	VENTE D'ACTIF	T2 2021	14 021 m ²	N/C	16 000 000 €
MR BRICOLAGE 89 ET 35	0	INTER GESTION REIM	0	PORTEFEUILLE	T2 2021	11 329 m ²	N/C	13 000 000 €
VEFA (GRAND MARCHÉ et deux restaurants)	CORMELLES-EN-PARISIS	PRIMONIAL	HABITAT ET COMMERCE/TERRA NOBILIS	VENTE D'ACTIF	T2 2021	3 352 m ²	<5,5%	10 500 000 €
INTERMARCHÉ	1833 RUE, BELLEDONNE CROLLES	INTER GESTION REIM	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2021	4 363 m ² /2.245 m ²	5,80%	8 270 000 €
BURGER KING 31, 80 ET 01	0	INTER GESTION REIM	0	PORTEFEUILLE	T2 2021	1 267 m ²	N/C	7 500 000 €
JARDILAND LE MANS	LE MANS	INTER GESTION REIM	0	VENTE D'ACTIF	T1 2021	5 180 m ²	N/C	6 300 000 €
PORTEFEUILLE QUICK	VILLENEUVE-ST-GEORGES FÉRIN	SOGENIAL	QUICK	VENTE D'ACTIF	T1 2021	800 m ²	6,30% (VILLENEUVE-ST-GEORGES) 50% (FERIN)	6 000 000 €

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES

UN NIVEAU D'ENGAGEMENTS EN BAISSÉ

Le premier semestre 2021 a été marqué par l'absence de transactions majeures de plus de 100 M€ en « Pieds d'immeubles ».

L'acquisition par Brookfield Asset Management du 275 rue Saint-Honoré à Richemont est la seule transaction significative avec un montant de 89 M€.

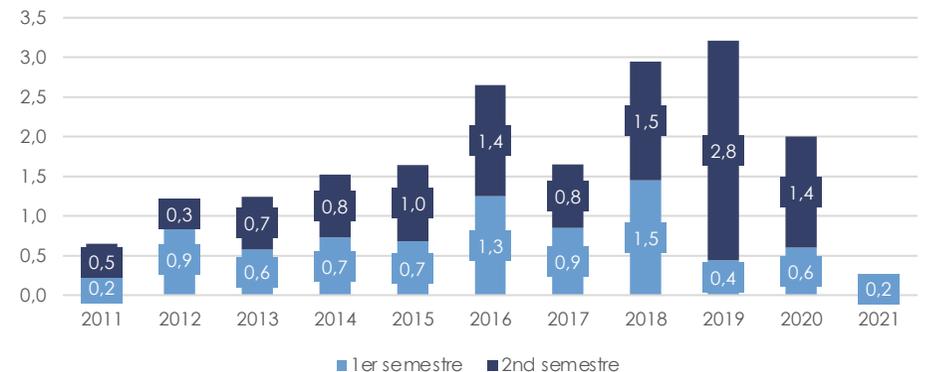
Les bailleurs et les investisseurs sont entrés dans une période d'attente compte tenu du contexte sanitaire. Les volumes d'investissement sont en forte baisse pour atteindre seulement 200 M€ d'engagements concrétisés.

L'année 2020 avait été marquée par des transactions majeures telles que l'acquisition du 71-73 avenue des Champs-Élysées par BMO REP pour un volume de 270 M€, le 6-12 rue du Faubourg Saint-Honoré acquis par INVESCO pour 285 M€, ou encore l'acquisition rue de Rivoli du futur flagship IKEA (seconde implantation en centre-ville à Paris) par INGKA et l'acquisition du Printemps de Lille par Unofi pour 100 M€.

EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET (MDS €)



EVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS EN HIGH STREET PAR SEMESTRE (MDS €)



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

COMMERCES DE PIEDS D'IMMEUBLES



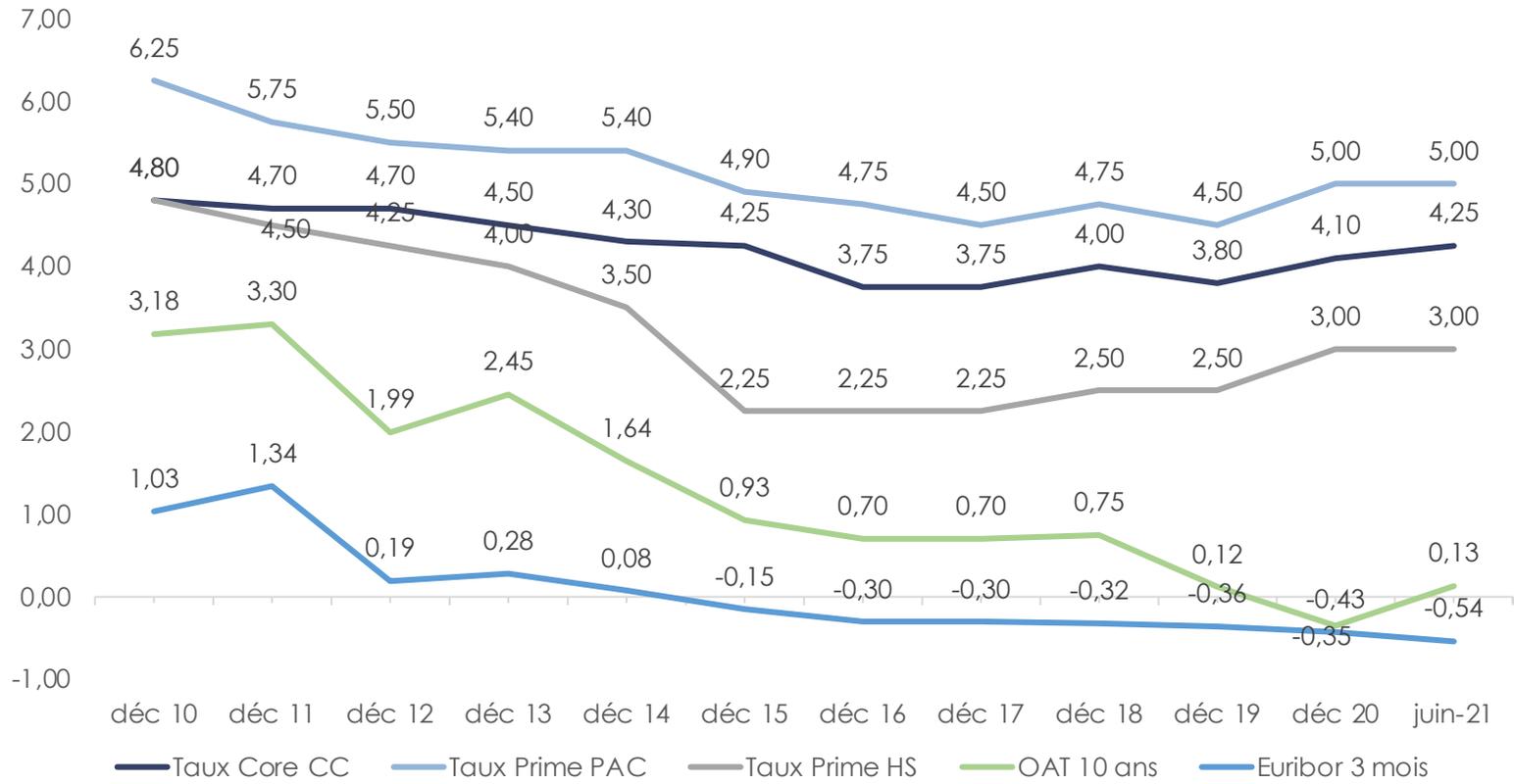
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN COMMERCE DE PIEDS D'IMMEUBLES AU 1S 2021

TRANSACTION	LOCALISATION	ACQUÉREUR	VENDEUR	TYPE DE TRANSACTION	TRIMESTRE	SURFACE	TAUX	VOLUME INVESTI
275 RUE SAINT-HONORÉ	275 RUE SAINT-HONORÉ, PARIS	BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT	RICHEMONT	VENTE D'ACTIF	T2 2021	2 200 m ²	N/C	89 000 000 €
AVENUE JEAN MERMOZ, LYON	AVENUE JEAN MERMOZ, LYON	NORMA CAPITAL	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2021	5 250 m ²	N/C	11 500 000 €
PORTEFEUILLE DE 5 LOCAUX COMMERCIAUX	ROMAINVILLE	INTER GESTION REIM	N/C	PORTEFEUILLE	T1 2021	2 121 m ²	N/C	6 000 000 €
260 SAINT-GERMAIN	258-260 BOULEVARD SAINT-GERMAIN, PARIS	GROUPAMA GAN REIM	AXA IM - AXA INVESTMENT MANAGERS	VENTE D'ACTIF	T1 2021	1 600 m ²	N/C	5 070 000 €
44 RUE CAULAINCOURT, PARIS	44 RUE CAULAINCOURT, PARIS	PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	BESSY	VENTE D'ACTIF	T1 2021	465 m ²	N/C	5 000 000 €
20 RUE DE LAPPE, PARIS	20 RUE DE LAPPE, PARIS	N/C	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2021	570 m ²	N/C	4 500 000 €
13 AVENUE DE CHOISY, PARIS	13 AVENUE DE CHOISY, PARIS	GROUPE JLV	N/C	VENTE D'ACTIF	T2 2021	1 313 m ²	N/C	4 356 000 €
10 ALLÉE DE TOURNY, BORDEAUX	10 ALLÉE DE TOURNY, BORDEAUX	GLOBAL GATE CAPITAL	BNP PARIBAS REIM FRANCE	VENTE D'ACTIF	T1 2021	6 300 m ²	N/C	4 350 000 €
RUE DES ARTS	PLACE DE L'EQUERRE, TOULON	GROUPE SEBBAN PARTICIPATIONS	SARL CARIM	VENTE D'ACTIF	T1 2021	2 500 m ²	N/C	3 500 000 €
23 RUE BUISSON SAINT-LOUIS, PARIS	23 RUE BUISSON SAINT-LOUIS, PARIS	ETERNAM	N/C	VENTE D'ACTIF	T1 2021	3 787 m ²	N/C	3 000 000 €

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT CORE

Évolution des taux Core par typologie





CONTACT



Bruno ANCELIN

Funder / Chief Executive Officer
+33 6 48 85 19 69
b.ancelin@up-realestate.com



Fabrice FUBERT

Managing Partner
+33 6 12 20 99 08
f.fubert@up-realestate.com



Julien Delaune

Partner / Head of Capital Market
+33 6 13 35 14 02
j.delaune@up-realestate.com



Romain ROHART

Analyst
+33 6 28 14 19 97
r.rohart@up-realestate.com



Lucas Krief

Junior Analyst
+33 6 16 14 90 61
l.krief@up-realestate.com



Romain DIERTERT

Junior Analyst
+33 6 28 63 96 55
r.diertert@up-realestate.com



UP! REAL-ESTATE

15-17 rue Scribe, 75009 PARIS

+33 1 86 26 18 29