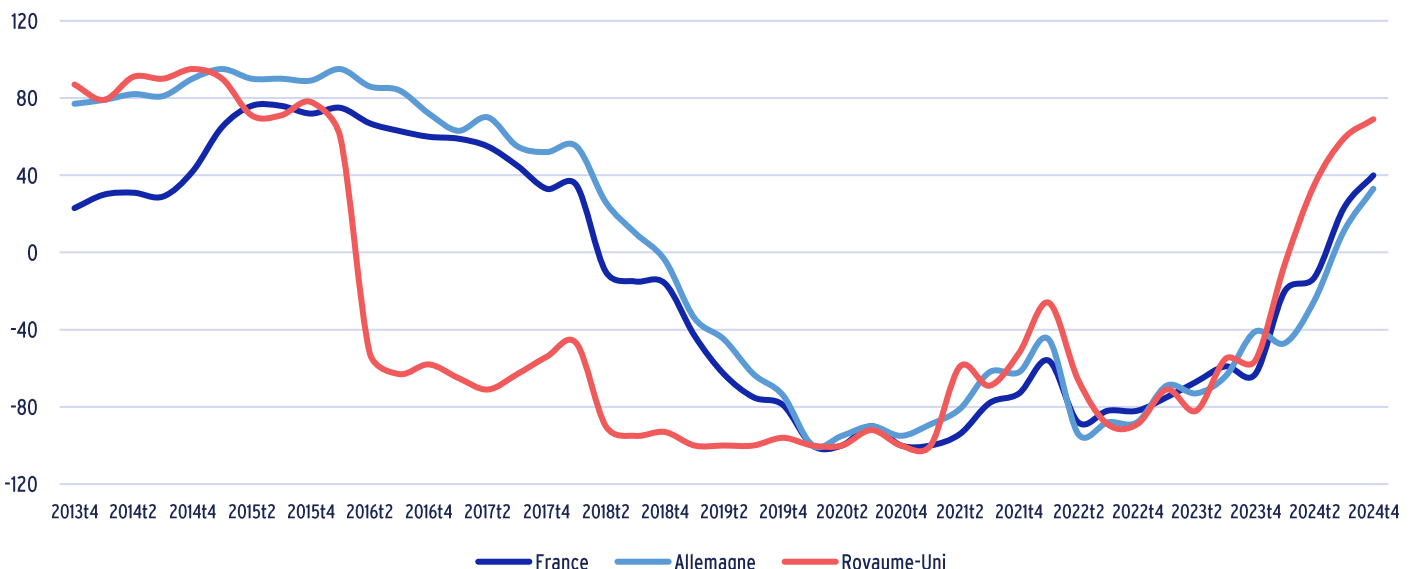


LE RENOUEAU TANT ATTENDU DU COMMERCE EUROPÉEN

- Malgré un contexte économique encore incertain, les ventes au détail en zone euro devraient croître modérément de 1,7 % par an, en réel, soit davantage que le PIB réel (1,4 % par an) et le revenu disponible réel (1,0 % par an) sur la période 2025-2029.
- La croissance des ventes en magasin physique en Europe devrait se stabiliser autour de 0,6 % par an au cours des cinq prochaines années, contrastant avec l'essor des ventes en ligne dont la part sur le total des ventes au détail passerait de 16% en 2024 à 20% en moyenne en Europe.
- Selon l'INREV, les taux de vacance en immobilier de commerce se sont stabilisés autour de 3 % en Europe au troisième trimestre 2024, en baisse par rapport au niveau moyen de 4 % en 2020. Cependant, les taux de vacance dans les centres commerciaux ont augmenté pour atteindre 6,5 % au troisième trimestre 2024, marquant le niveau le plus élevé depuis 2014. En revanche, les taux de vacance en retail park et en pied d'immeuble ont diminué au cours des 2-3 dernières années.
- Après des baisses à deux chiffres, en pourcentage, entre 2019 et 2022, les loyers prime européens en centres commerciaux et en pied d'immeuble devraient progresser à nouveau en moyenne de 1,3 % par an entre 2025 et 2029. Les loyers prime en France pourraient progresser davantage que la moyenne.
- Au quatrième trimestre 2024, ce sont les commerces qui ont bénéficié le plus de l'amélioration de la confiance des investisseurs, selon l'enquête IPE, après une défiance persistante entre 2015 à 2021. La reprise de la confiance au Royaume-Uni pourrait se propager en Allemagne et en France, à l'instar du décrochage en 2015 qui s'était d'abord produit sur les marchés britanniques.
- Les volumes d'investissement en commerces en 2024 en Europe ont atteint 25,4 milliards d'euros, en hausse de 11 % par rapport aux niveaux bas de 2023, soutenus en grande partie par les investissements en centres commerciaux, en progression de 27 %.
- Selon nos projections de septembre 2024, les taux de rendement prime des centres commerciaux et des commerces de pied d'immeuble devraient se resserrer de 40 et 30 points de base d'ici 2029, respectivement, par rapport à leurs points hauts de 2024 de 6,7 % pour les centres commerciaux et de 5,2 % pour les pieds d'immeuble.
- Les rendements globaux prime en commerces en Europe devraient, quant à eux, cumuler en moyenne 8,2 % par an entre 2025 et 2029, dont 8,9 % par an pour les centres commerciaux et 7,4 % par an pour le pied d'immeuble. Les rendements globaux des centres commerciaux devraient dépasser ceux du pied d'immeuble dans la plupart des marchés.
- Les commerces devraient offrir un rendement locatif plus élevé de 6,4 % pour les centres commerciaux et de 5,1 % en pied d'immeuble par rapport à la moyenne de 5,0 % pour tous les secteurs hors-commerces, malgré des rendements globaux plus bas pour les commerces.
- Enfin, si la compression future des taux de rendement devient moins certaine, dans la mesure où les taux obligataires d'État pourraient rester plus haut plus longtemps, davantage d'investisseurs pourraient se tourner vers la sécurité relative offerte par les hauts rendements locatifs des commerces en Europe.

ATTENTES SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX EN COMMERCES (RÉPONSES NETTES %, ROYAUME-UNI, ALLEMAGNE, FRANCE)



Sources : AEW Recherche & Stratégie, IPE au T4 2024

INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES

LE REBOND DES VENTES POURRAIT DÉPASSER LA CROISSANCE DU PIB

- Au cours des cinq prochaines années, le PIB de la zone euro devrait croître de 1,4 % et les ventes au détail, de 1,7 % par an, en réel, dépassant la tendance à long terme post-crise financière. Les ventes devraient rester solides, avec un chômage relativement bas, même si l'inflation a érodé les dépenses des ménages.
- Cette projection de croissance représente une amélioration notable par rapport à 2023, lorsque la fin des mesures de soutien liées à la COVID avait entraîné une baisse de 2 % des ventes au détail réelles. Bien que l'Europe ait réussi à éviter une récession généralisée, les consommateurs ont connu une baisse de leur revenu réel se répercutant sur les ventes au détail.
- L'incertitude demeure toutefois, en raison des tensions géopolitiques mondiales, les droits de douane commerciaux pouvant se généraliser et les conflits armés perdurant.
- Malgré ces défis, notre scénario macroéconomique central maintient l'inflation dans la fourchette cible, permettant des baisses de taux par les banques centrales et un rebond modéré du PIB.

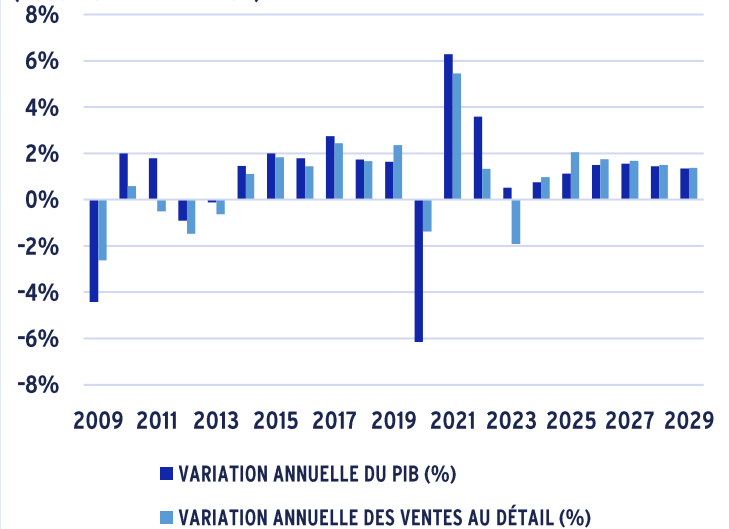
LA CONFIANCE DES CONSOMMATEURS RESTE FRAGILE

- L'examen en détail de la confiance des consommateurs en zone euro offre des indications de ce à quoi s'attendre dans le futur.
- Malgré un rebond par rapport aux niveaux bas enregistrés au début de 2023, ni la confiance générale des consommateurs ni celle sur les intentions d'achats importants n'ont retrouvé les niveaux d'avant COVID. La confiance globale est remontée à -12 au troisième trimestre 2024, mais a récemment diminué et est toujours significativement en dessous du niveau de 2019, qui était de -7.
- La confiance dans les achats majeurs, tels que les maisons et les voitures, reste nettement plus faible que le sentiment général. Cela est probablement dû aux effets cumulatifs de l'inflation récente sur le pouvoir d'achat, ainsi qu'à des taux d'intérêt bien supérieurs à leurs niveaux historiquement bas observés avant la COVID.
- Dans notre scénario central, une récession dans la zone euro devrait être évitée et le chômage devrait rester faible. Cela pourrait améliorer la confiance à terme.

LES DÉFAILLANCES EN COMMERCE REVIENNENT À LA MOYENNE LONG TERME

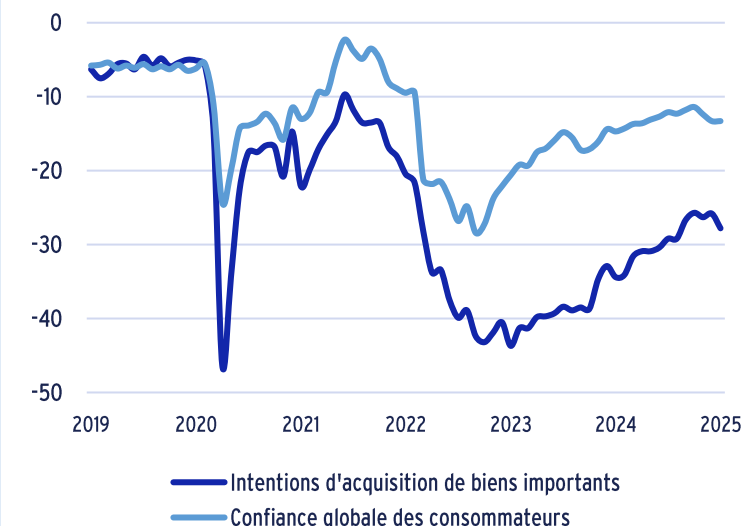
- La solidité financière des locataires est un indicateur pertinent pour les investisseurs.
- À cet égard, le retour vers les niveaux de 2015 des défaillances d'entreprises de ventes en gros et au détail pourrait être un point d'attention. Cette tendance pourrait être davantage orientée vers les grossistes, mais ne peut être confirmée en l'absence de données plus détaillées.
- Les aides gouvernementales mises en place pendant les confinements liés à la COVID ont montré leur impact positif en 2020. Mais à mesure que ces aides ont été retirées, les faillites ont presque retrouvé les niveaux de 2015.
- Le secteur de l'hébergement et des services de restauration a particulièrement été touché après la COVID, mais l'absence de distinction ne permet pas de mesurer l'impact sur les commerces en particulier, les services hôteliers demeurant des actifs à part. Les enseignes de restauration en centres commerciaux et en retail parks pourraient être davantage affectés.

CROISSANCES ANNUELLES DU PIB ET DES VENTES AU DÉTAIL, RÉELS, (AJUSTÉS DE L'INFLATION)



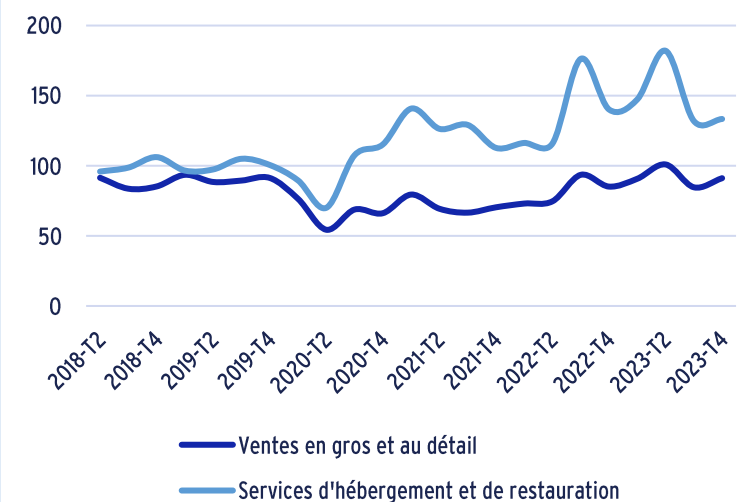
Sources : AEW Recherche & Stratégie et Oxford Economics au 1T 2025

EUROZONE : INDICATEUR DE LA CONFIANCE DES MÉNAGES (% NET DES RÉPONSES)



Sources : Commission Européenne, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES DANS LE SECTEUR DU COMMERCE DANS L'UE, DU T1 2018 AU T4 2023 (INDICE, 2015=100)



Sources : AEW Recherche & Stratégie et Eurostat au 4T 2023

INDICATEURS MACRO-ÉCONOMIQUES

LES PROJECTIONS DE VENTES AU DÉTAIL DEVANT CELLES DU REVENU DISPONIBLE

- Les ventes au détail réelles, pour la période 2025-2029, devraient croître de 1,7 % par an, tant dans la zone euro qu'au Royaume-Uni.
- Cette croissance pourrait ne pas être soutenable, car elle est bien supérieure à la croissance projetée du revenu disponible réel de 1,0 % par an pour la zone euro et de 1,4 % pour le Royaume-Uni.
- En d'autres termes, nos projections de ventes au détail supposent implicitement que les ménages utilisent leur épargne ou s'endettent pour financer leurs dépenses. C'est une hypothèse qui peut apparaître surprenante, dans la mesure où des taux d'intérêt plus élevés et des conditions plus restrictives des banques rendent le financement de dépenses de consommation moins attractives.
- La France se distingue par l'écart le plus large entre ses ventes au détail réelles projetées, soutenues, à 2,4 % par an, et la croissance modérée de 0,6 % par an du revenu disponible réel. Cela pourrait s'expliquer en partie par l'épargne accumulée par les ménages pendant la COVID.
- Même si l'écart (entre les dépenses et les revenus) pour d'autres pays n'est pas aussi important, cela pourrait remettre en question la tenabilité de la croissance projetée des ventes au détail à terme.

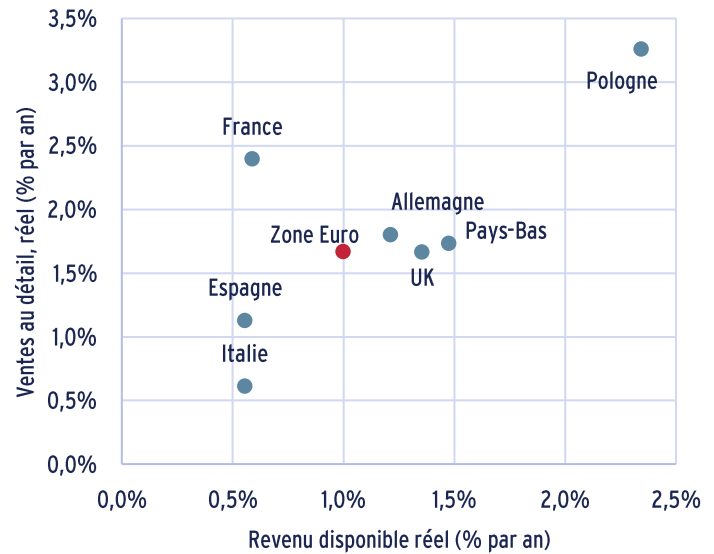
LA PART DU COMMERCE EN LIGNE DÉPASSERAIT LES 20%

- Les ventes en magasins physiques ont été impactées par la croissance continue du commerce en ligne au cours de la dernière décennie. En 2024, les ventes en ligne représentent 16 % des ventes au détail totales.
- À terme, cette tendance à la croissance devrait se poursuivre, la part moyenne du commerce électronique dans 18 pays européens étant estimée à 20 % d'ici 2029.
- Cette augmentation projetée marque un retour à la tendance plus lente de pénétration du commerce en ligne d'avant COVID, après les bonds records atteints durant les restrictions liées à la COVID en 2020-2021 mais il est encore incertain de savoir quel sera le niveau final de stabilisation.
- Géographiquement, les Pays-Bas et l'Espagne pourraient connaître la plus forte augmentation de la part du commerce en ligne, tandis que l'Allemagne devrait se situer bien en dessous de la moyenne. À moyen terme, cela pourrait être bénéfique aux sites physiques de commerce en Allemagne par rapport à d'autres pays.

LES VENTES EN MAGASIN PHYSIQUE SE STABILISERAIENT

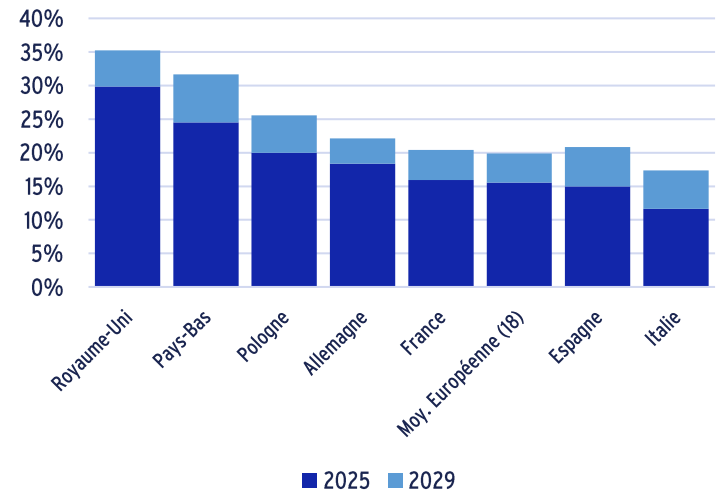
- Malgré l'essor continu du commerce en ligne, les ventes au détail réelles devraient encore croître de 1,7 % par an entre 2025 et 2029, indiquant une amélioration des ventes en magasin.
- Les volumes absolus des ventes en magasin devraient se redresser après avoir chuté de 6 % au Royaume-Uni et augmenter de 3 % en Europe entre les niveaux d'avant pandémie en 2019 et 2025. La croissance cumulée projetée des ventes en magasin au cours des cinq prochaines années est de plus de 3 % pour le Royaume-Uni et de plus de 4 % pour l'Europe continentale, soit une croissance stable et modérée d'environ 0,6 % par an.
- Les ventes en ligne devraient représenter les deux tiers de la croissance projetée des ventes au détail totales au Royaume-Uni de 2025 à 2029, tandis que les ventes en ligne en Europe continentale sont projetées à 68 % de la croissance totale des ventes. En d'autres termes, les ventes en magasin devraient se stabiliser à une faible croissance, tandis que le commerce en ligne devrait accaparer la croissance globale des ventes.

CROISSANCE 2025-2029 DES VENTES AU DÉTAIL ET DU REVENU DISPONIBLE PAR PAYS



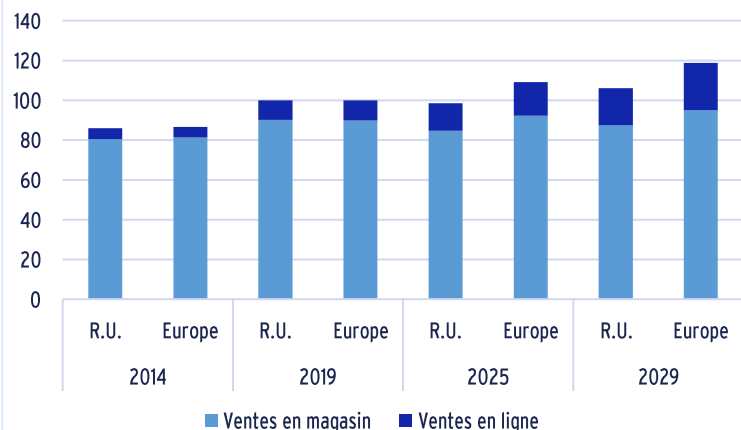
Sources : Oxford Economics, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

PART DES VENTES E-COMMERCE DANS LES VENTES TOTALES ET PRÉVISION 2029 (%)



Sources : CBRE, CBS, ONS, Euromonitor, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

VENTES AU DÉTAIL, RÉELLES, RU VS. EUROPE CONTINENTALE (INDICE, 2019=100)



Sources : AEW Recherche & Stratégie, CBRE & Oxford Economics au 1T 2025

MARCHÉ DES UTILISATEURS EN COMMERCE

LES TAUX DE VACANCE EN COMMERCE SOUS LES 4%

- Malgré les défis du commerce en ligne pour les enseignes physiques, le taux de vacance des actifs de commerce, tel que suivi par les données de l'INREV Asset Level Index (ALI), est resté dans une fourchette resserrée de 3 % à 4 % depuis 2014.
- Les taux de vacance en immobilier en Europe ont diminué depuis la COVID, à l'exception des bureaux, qui ont connu l'augmentation la plus forte et la plus persistante.
- Les données de l'ALI montrent la performance des portefeuilles immobiliers des investisseurs institutionnels, et le taux de vacance de 3 % est très probablement représentatif de la haute qualité des actifs (c'est-à-dire « prime ») rapportés à l'INREV depuis 2014.
- Ces taux de vacance bas et stables pour le commerce peuvent sembler surprenants compte tenu du sentiment négatif des investisseurs qui prévaut dans le secteur depuis 2015.
- Le taux de vacance global du commerce de détail de 3 % est probablement biaisé par le taux de vacance quasi nul des supermarchés, ce qui justifie un examen plus approfondi des différents formats du commerce

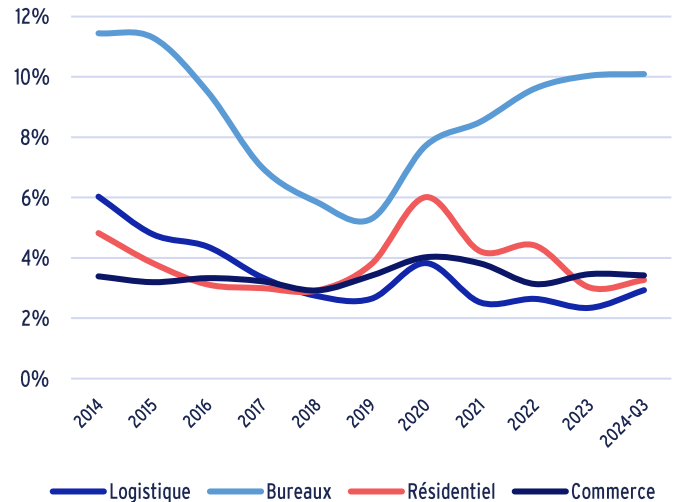
LES TAUX DE VACANCE DIVERGENT AVEC CELUI DES CENTRES COMMERCIAUX EN HAUSSE

- Depuis 2014, les taux de vacance rapportés sont restés relativement bas, avec seulement de légères augmentations durant la période COVID de 2020-2021. Ces données reflètent une concentration dans l'échantillon d'actifs de haute qualité dans un nombre restreint de pays et ne reflètent pas entièrement la situation du marché des commerces en Europe.
- Le taux de vacance des centres commerciaux a atteint 6,5 % au troisième trimestre 2024, contre 4 % au troisième trimestre 2023, marquant ainsi son niveau le plus élevé depuis 2014.
- Cela est probablement dû au fait que réseaux nationaux réduisent leur présence en se concentrant sur les sites les plus rentables.
- D'autre part, les taux de vacance des retail parks et des pieds d'immeuble ont diminué au cours des 2-3 dernières années.
- Le taux de vacance des retail parks (y compris dans l'ameublement, le bricolage, etc.) était de 1,6 % au troisième trimestre 2024, le niveau le plus bas depuis 2014.
- Enfin, le taux de vacance des retail parks multi-locataires a été plus volatil et reste supérieur à celui des autres formats de commerce.

UNE PROJECTION DE CROISSANCE MODÉRÉE POUR LES LOYERS PRIME

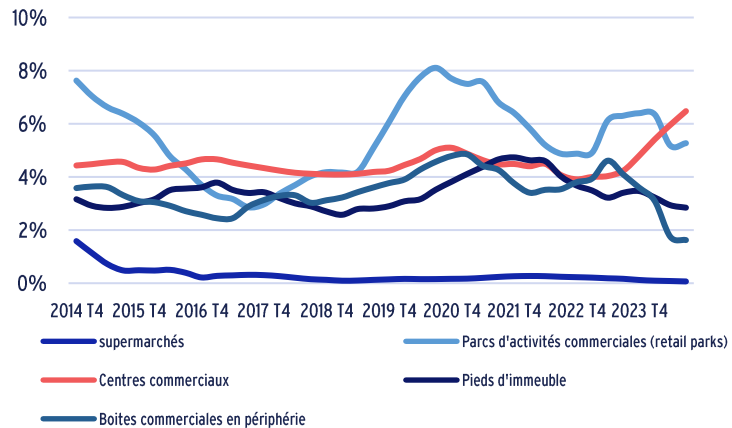
- Les valeurs locatives prime en commerces en Europe devraient croître en moyenne de 1,3 % par an entre 2025 et 2029, soit moins que l'inflation projetée d'environ 2 % sur la même période.
- Les loyers prime de commerce recommencent à croître modérément, après une baisse significative de 16 % en centres commerciaux et de 14 % en pieds d'immeuble entre 2019 et 2022, avec des différences notables entre pays et formats.
- À cet égard, la France devrait connaître la plus forte croissance des loyers prime, tant pour les centres commerciaux que pour les pieds d'immeuble avec des croissances de 2,4 % et 2,0 % par an, respectivement.
- En revanche, la croissance des loyers au Royaume-Uni est nettement inférieure à la moyenne européenne, avec 0,4 % par an pour les centres commerciaux et 0,7 % pour le centre-ville. Enfin, la divergence entre artères prime et secondaires en ville devrait se maintenir encore un certain temps, les loyers secondaires enregistrant une baisse annuelle de -5 %, tandis que les loyers prime se modèrent de -0,6 % par an sur la période 2021-2024.

TAUX DE VACANCE SECTORIEL SELON L'INDICE INREV DE VALORISATION DES ACTIFS (% MOYENNE MOBILE SUR 4 TRIMESTER) - ACTIFS STABILISÉS UNIQUEMENT



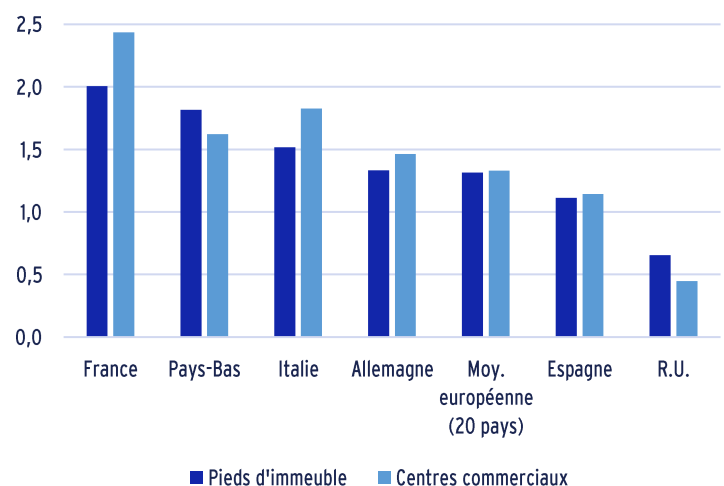
Sources : AEW Recherche & Stratégie et INREV au 1T 2025

TAUX DE VACANCE EN COMMERCE PAR FORMAT SELON L'INDICE INREV DE VALORISATION DES ACTIFS (% MOYENNE MOBILE SUR 4 TRIMESTER) - ACTIFS STABILISÉS UNIQUEMENT



Sources : AEW Recherche & Stratégie et INREV au 1T 2025

CROISSANCE MOYENNE DES LOYERS PRIME EN COMMERCE PAR PAYS (2025-29, % PAR AN) - SCENARIO CENTRAL



Sources : AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

LA CONFIANCE EN COMMERCE REVIENT APRÈS UNE LONGUE DÉSAFFECTIION

- Au quatrième trimestre 2024, le commerce a connu la meilleure amélioration trimestrielle de la confiance des investisseurs sur les quatre principaux secteurs immobiliers, après une longue période de déclin durant ces huit dernières années, selon la dernière enquête IPE Real Assets Expectations Indicator, qui enregistre depuis 2024 une amélioration généralisée.
- Notre graphique montre le pourcentage net (%) calculé comme la différence entre les investisseurs qui anticipent soit une hausse soit une baisse des prix immobiliers sur l'année à venir. Une valeur nulle indiquant un sentiment neutre.
- L'amélioration de la confiance sur les actifs de commerces résulte probablement du réajustement de prix initié bien avant 2022, précédant celui des autres typologies.
- Les actifs de commerce qui se sont montrés résilients face au commerce en ligne sont redevenus attractifs pour les investisseurs.

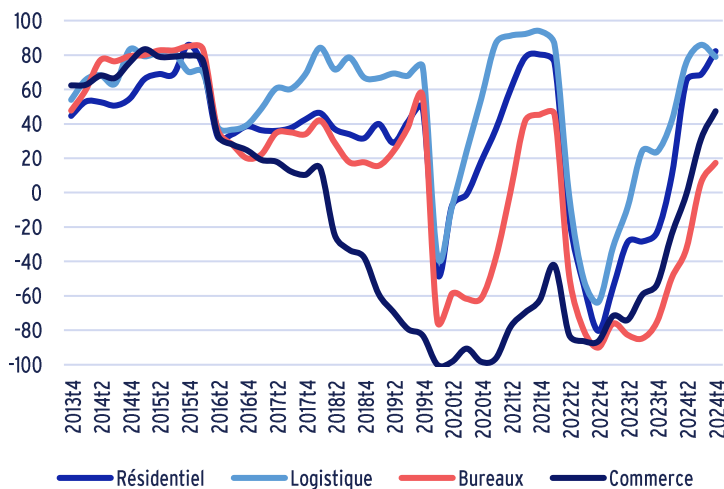
LE ROYAUME-UNI EN AVANCE SUR LE REGAIN DE CONFIANCE

- Avec un score de 69, le commerce au Royaume-Uni se distingue par un sentiment d'investisseur très positif, bien devant la France à 40 et l'Allemagne à 33.
- L'amélioration au Royaume-Uni est remarquable, passant de -56 au quatrième trimestre 2023 à +69 au quatrième trimestre 2024 et semble se propager en France et en Allemagne.
- Cela avait également été le cas en 2015, lorsque le Royaume-Uni avait entamé sa longue période de sentiment dégradé des investisseurs. Ce déclin précoce au Royaume-Uni a probablement été déclenché par une suroffre de surfaces commerciales et une pénétration plus précoce du commerce en ligne, combinées aux résultats du référendum sur le Brexit.
- Au premier trimestre 2019, même avant la pandémie de COVID, le sentiment dans le commerce de détail au Royaume-Uni a atteint son point le plus bas à -100 et y est resté deux ans.
- La confiance en Allemagne et en France était en décalage par rapport au Royaume-Uni mais a finalement atteint -100 au premier trimestre 2020. Le récent rebond suit à nouveau celui du Royaume-Uni, toujours avec un décalage.

LES INVESTISSEMENTS EN HAUSSE DE 11%

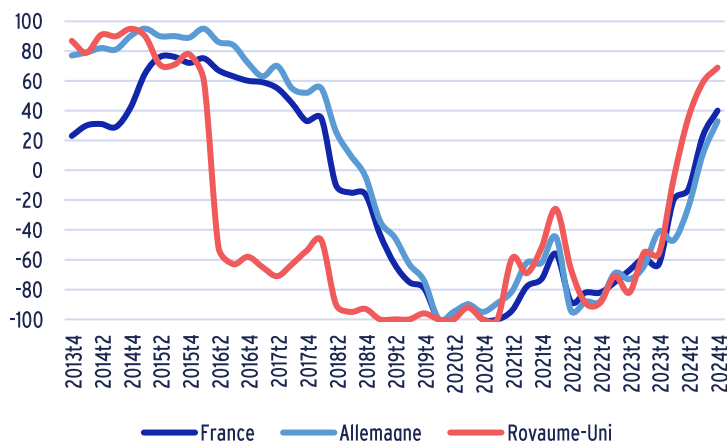
- Avec le regain de confiance, les volumes d'investissement en commerces ont rebondi en 2024 après une année 2023 morose, totalisant 25 milliards d'euros, dont 67 % en centres commerciaux.
- S'il s'agit une hausse de 11 % par rapport au niveau record bas de 22,8 milliards d'euros en 2023, cela représente seulement 41 % des volumes records atteints en 2015.
- Les centres commerciaux ont affiché une augmentation de 27 % en 2024 par rapport à l'année précédente, tandis que les volumes en pieds d'immeuble sont relativement plus stables, atteignant, en 2024, 49 % de leur niveau record de 17,4 milliards d'euros en 2015.
- Les acquisitions en compte propre de leurs boutiques par des enseignes (provenant souvent du luxe) ont sans doute accaparé le marché de centre-ville tandis que ce genre de transactions est moins fréquent dans les galeries commerciales multi-locataires de centres commerciaux.
- Un défi pour les centres commerciaux secondaires est qu'ils peuvent connaître des taux de vacance plus élevés les rendant moins liquides.

ATTENTES SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX EN IMMOBILIER (RÉPONSES NETTES %, ROYAUME-UNI, ALLEMAGNE, FRANCE)



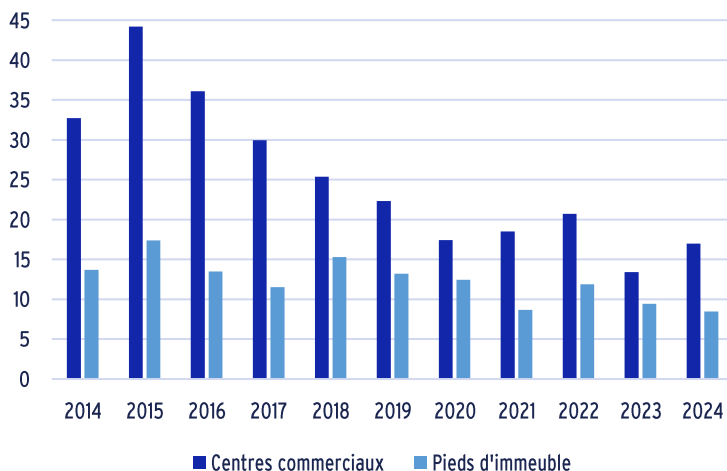
Sources : IPE, AEW Recherche & Stratégie au 4T 2024

ATTENTES SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX EN COMMERCES (RÉPONSES NETTES %, ROYAUME-UNI, ALLEMAGNE, FRANCE)



Sources : IPE, AEW Recherche & Stratégie au 4T 2024

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN COMMERCES EN EUROPE ET AU RU EN MILLIARDS D'EUROS (2014-2024)



Sources : RCA, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT DE 30 À 40 PDB D'ICI 2029

- Nos dernières prévisions de septembre 2024 indiquent un resserrement des taux de rendement prime de 40 points de base pour les centres commerciaux et 30 pnb pour les pieds d'immeuble d'ici 2029 par rapport à leurs sommets de 2024, qui étaient respectivement de 6,7 % et 5,2 %.
- La compression est corrélée aux prévisions sur les taux obligataires d'État, elles-mêmes liées aux baisses de taux récentes et à venir de la BCE, alors que l'inflation a diminué.
- Par rapport aux autres secteurs, les taux de rendement prime en commerces se sont décompressés plus tôt, à partir de 2017. Cette tendance devrait se modérer au cours des cinq prochaines années mais les taux de rendement en commerces devraient rester au-dessus de leurs moyennes historiques, reflétant les perspectives de taux d'intérêt et obligataires élevés.
- Les taux de rendement des supermarchés se sont resserrés pendant la COVID, par la nature essentielle de ces commerces. Les taux des commerces de périphérie ont aussi baissé pendant la COVID, car plus accessibles pendant les confinements. Ces deux formats ont ensuite suivi la même tendance haussière, même si les prévisions ne sont pas encore disponibles.

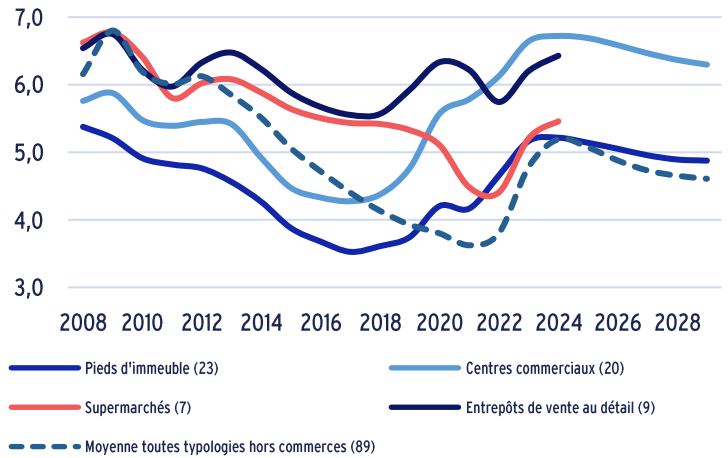
LA FRANCE SUPERFORMERAIT À 10% EN RENDEMENT GLOBAL

- Les rendements globaux prime en commerces en Europe devraient atteindre 8,2 % par an en moyenne au cours des cinq prochaines années, avec 8,9 % pour les centres commerciaux et 7,4 % par an pour les pieds d'immeuble.
- Les rendements globaux des centres commerciaux devraient dépasser ceux des pieds d'immeuble dans la plupart des pays, à l'exception notable de la France. En effet, les commerces en France devraient surperformer par rapport aux autres pays européens, soutenus par des rendements plus solides en pieds d'immeuble à 10,2 % par an au cours des cinq prochaines années.
- Cette surperformance en France est probablement liée au rebond du tourisme et de l'impulsion des boutiques de luxe à Paris, où l'offre est dynamique et diversifiée en termes d'artères et de formats.
- Malgré une croissance locative inférieure à la moyenne, les rendements globaux au Royaume-Uni restent solides, grâce à des taux de rendement plus élevés.
- Les capex ne sont pas inclus dans nos rendements prime. Les rendements nets peuvent être impactés, si on considère par exemple que Green Street estime que les capex en centres commerciaux européens représentent 27 % du revenu net opérationnel.

LE RENDEMENT LOCATIF EN COMMERCES EST ATTRACTIF

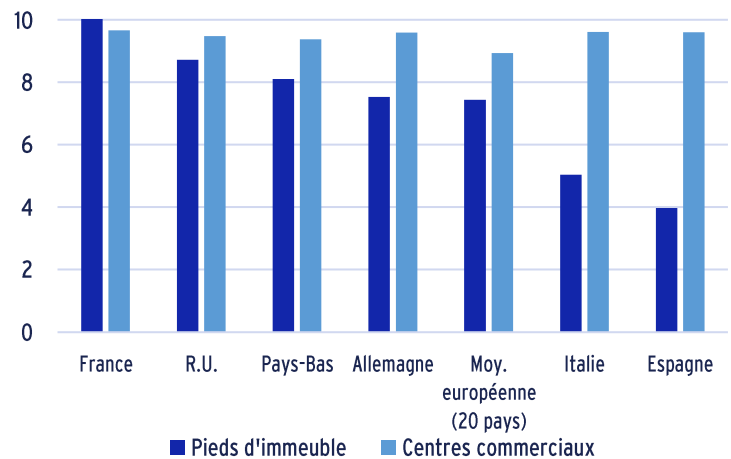
- Avec des prévisions de rendement global de 8,9 % et 7,4 % par an, les centres commerciaux et les pieds d'immeuble en Europe sont encore en retrait par rapport aux autres secteurs, où les rendements globaux prime moyens atteindraient 9,8 %.
- Cependant, le commerce offre un rendement locatif courant plus élevé de 6,4 % en centres commerciaux et 5,1 % en pieds d'immeuble, par rapport à une moyenne de 5,0 % dans les secteurs hors commerces.
- La croissance en capital projetée pour le commerce est plus modérée par rapport aux autres secteurs et reflète la compression attendue des taux de rendement et de la croissance des loyers. Qu'il s'agisse de la croissance en capital projetée provenant de la croissance des loyers ou de la compression des taux de rendement, les secteurs hors commerces sont en moyenne près de deux fois plus performants que les commerces sur ces indicateurs.
- Si la compression future des taux de rendement devient moins certaine, dans la mesure où les taux obligataires d'État pourraient rester plus haut plus longtemps, davantage d'investisseurs pourraient se tourner vers la sécurité relative offerte par les hauts rendements locatifs des commerces.

TAUX DE RENDEMENT PRIME MOYEN SUR 6 PAYS PAR FORMAT, % (PB, FR, ALL, ES, IT, RU)



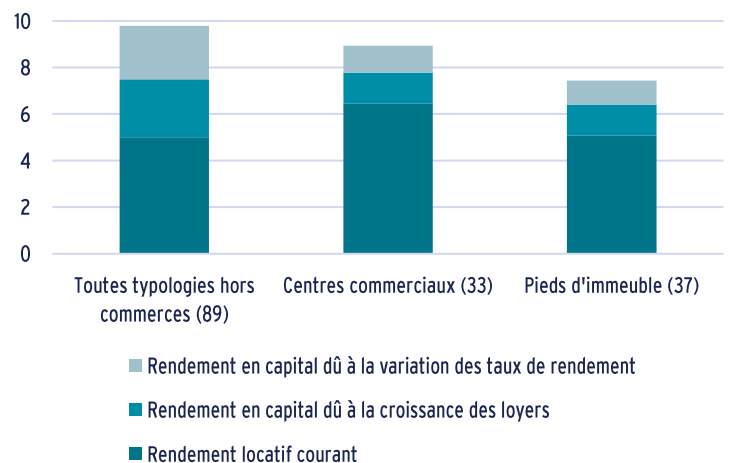
Sources : INREV, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

RENDEMENTS GLOBAUX PRIME PAR PAYS ET FORMATS (2025-29, % PAR AN)



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

COMPARAISON DES PRÉVISIONS DE RENDEMENTS GLOBAUX DECOMPOSÉS (2025-29, % PAR AN)



Source : AEW Recherche & Stratégie au 1T 2025

A PROPOS D'AEW

Le groupe AEW¹ est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 77,4 Mds€ d'actifs sous gestion au 30 septembre 2024. Le groupe AEW compte plus de 870 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 septembre 2024, AEW gérait en Europe² 37,1 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 20 SCPI et 2 OPCI grand public en France représentant plus de 9 Mds€, qui classent AEW³ parmi les cinq plus grands acteurs⁴ de l'épargne immobilière intermédiée en France. AEW en Europe compte 510 collaborateurs répartis dans 11 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 près de 17,5 Mds€ en Europe.

CONTACTS - RECHERCHE & STRATÉGIE



HANS VRENSEN CFA^{®2}, CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



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



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA^{®2}
Associate Director
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



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



ISMAIL MEJRI
Associate
Tel. +33 (0) 1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

CONTACTS - RELATIONS INVESTISSEURS



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



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



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

LONDRES

AEW
Level 42, 8 Bishopgate
London EC2N 4BQ
ROYAUME UNI

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANCE

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße, 1-3
D-40212 Düsseldorf
ALLEMAGNE

1 Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe et ses filiales. AEW Capital Management est la société sœur d'AEW Europe qui sont détenues par Natixis Investment Managers.

2 Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l.

3 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.

4 Classement ASPIM au 30/09/2024 selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public.

La présente communication commerciale est émise par le Groupe AEW et ne peut être reproduite en tout ou partie, sans autorisation préalable d'une des sociétés du Groupe AEW. Cette communication ne constitue pas une recommandation d'investissement et elle vous est communiquée à titre d'information. Elle ne saurait constituer ni une offre, ni une invitation ou incitation aux fins d'acquisitions de parts ou titres des fonds gérés par le Groupe AEW. Les produits ou services qui y sont décrits ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit.

Il est rappelé qu'investir comporte des risques, dont le risque de perte en capital. La valeur des investissements et les rendements peuvent aussi bien augmenter que diminuer. Il convient de se référer à la documentation réglementaire des produits pour tenir compte de l'ensemble de leurs objectifs, des risques et de leurs caractéristiques dont l'horizon d'investissement recommandé. De même, la fiscalité dépend de la situation de chaque investisseur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Toutes les projections, estimations et anticipations contenues dans ce document ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie ou une assurance. Aucune promesse, déclaration, garantie ou autre assurance n'est délivrée et ne sera réputée être délivrée sur l'exactitude ou l'exhaustivité des informations ou des opinions figurant dans ce document, lequel est soumis à des ajouts, des modifications et des vérifications. AEW n'est en aucun cas tenu de vous informer de la mise à jour des informations. Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe et ses filiales. AEW Capital Management est la société sœur d'AEW Europe qui sont détenues par Natixis Investment Managers. Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l. AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007).